



جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أدوات التعمير الفردية في الجزائر بين النظري والتطبيق
-دراسة حالة بلدية بئر العرش بولاية سطيف -

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير

تحت إشراف الأستاذة:
د. بلقمرى ناهد

من إعداد الطالبين :

- جبار عمر.

- بن عريوة عياش.

لجنة المناقشة :

- د . خنتاش عبد الحق.....أستاذ محاضر "ب"رئيسا.
د . بلقمرى ناهدأستاذ مساعد "ب".....مشرفا.
د. مولود بركاتأستاذ مساعد "أ".....مناقشا.

الموسم الجامعي: 2019 - 2020

الإهداء

إلى من حله الله بالصيبة والوقتار ..
إلى من علمني العطاء دون انتظار ..
إلى من أحمله في قلبي بكل اقتدار ..

إلى أبي حفظه الله

إلى من دعائنا سر نجاحي وحنانها بلسم الجراح ..
إلى شمعة متقدة تنير ظلمة حياتي ..
إلى من عرفته معنا معنى الحياة ..

إلى أغلى أحرابي أمي حفظها الله

إلى أخوتي وأخواتي رفقاء الحياة ..
إلى من كانوا في حياتي ونحيتهم الأقدار ..
إلى من أثروا فيا بالسلب أو الإيجاب ..

إليهم جميعا أهدي هذا العمل

كهدية جبار عمر.

شكر وعرفان

نتوجه

إلى الله تبارك وتعالى

بالحمد والثناء والشكر كما يحبه ويرضاه

على أن وفقنا في إنجاز هذا العمل

على ما فيه من ضعف البشر وقصر النظر

فما كنا فيه من صواب فهو من محض فضله سبحانه وتعالى ومنه علينا

فله الحمد والشكر ونسأله العفو والغفران

إلى الأساتذة الذين منوا علينا بمساعدتهم وتوجيهاتهم القيمة

ومعلوماتهم النيرة في تذليل ما وجهناه من صعوبات

ونخص بالذكر المشرفة الدكتورة "بلقمرى ناهد"

الأستاذ الدكتور "خنتاش عبد الحق "

الأستاذ الدكتور "مولود بركات "

وإلى كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل المتواضع

ولو بكلمة طيبة وابتسامة صادقة

كل إليكم جميعاً أخص الشكرات

قائمة المختصرات

المختصر	معناه
ج.ج.د.ش.	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ط.	طبعة
د.ط	دون طبعة
ج.ر	جريدة رسمية
م.ت	المرسوم التنفيذي
م.ر	المرسوم الرئاسي

الملخص

تعد رخص وشهادات التعمير من وسائل الرقابة القبلية التي تخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة في تسليم هذه الرخص والشهادات المتمثلة في رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة وإن كانت هذه الأخيرة من وسائل الرقابة البعدية حيث تتمثل هذه الأخيرة في متابعة وفرض احترام قانون العمران أثناء انجاز بناية جديدة أو ترميم أو هدم بناء أو انجاز جدار التسييج أو تغيير واجهات العمارات الخارجية وهذا من أجل التحكم في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناء الفوضوي والعشوائي ويكون ذلك عن طريق آليات قانونية تتمثل في الرقابة الإدارية والرقابة القضائية.

فالرقابة القضائية تتمثل في رقابة القاضي الإداري والقاضي العادي على عقود التعمير، بالنسبة للقاضي الإداري يكمن دوره في الفصل في المنازعات المتعلقة بعقود التعمير من حيث مشروعيتها باعتبارها قرارات إدارية صادرة من سلطات إدارية مختصة وهذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة في حالة تعسفها، أم القاضي العادي المتمثل في القاضي الجزائي يكمن دورها في رقابة مخالفات أحكام رخص وشهادات التعمير وذلك بغرض فرض عقوبات رادعة وكذا من أجل جبر الضرر وتعويض المتضرر.

Le résumé

Les permis et certificat d'urbanisation sont des outils de surveillance contrôlés par l'autorité administrative chargée de les délivrer notamment les permis de lotir les permis de construire les permis de démolition les certificats d'urbanisation les certificats de morcellement ainsi que le certificat de conformité et même ce dernier représente un outil de contrôle dimensionnel étant donné qu'il se résume au suivi et à l'application des lois de l'urbanisation en vigueur durant la construction la rénovation la démolition ou la clôture des différents édifices ou lors de la modification des façades des bâtiments et ceci afin de contrôler l'expansion de l'urbanisme urbain et rural et éradiquer les constructions illégales et anarchiques en s'appuyant sur des instruments de contrôle juridiques et administratifs.

Le contrôle juridique se résume au contrôle des actes d'urbanisation par le juge administratif ainsi que le juge normal cependant le rôle du juge administratif est de trancher sur les conflits en rapport avec les actes d'urbanisation de par leurs légitimités en les considérant comme décisions émanant d'autorités administratives spécialisées et ceci pour leur annulation ou l'obtention d'indemnisation de la part de l'administration si la décision arbitraire a-t-elle alors que le rôle du juge normal notamment le juge pénal se résume à surveiller la violation des clauses des permis et des certificats d'urbanisation et ceci en appliquant des sanctions répressives afin de réparer le préjudice et dédommager le préjudice.

مقدمة

مقدمة:

تحتل الظاهرة العمرانية مكانة مهمة الآن أكثر من ذي قبل، نظرا للتغيرات التي شهدتها المدن الحديثة والتحولات العميقة التي تعيشها بسبب المتغيرات في التركيبة الاجتماعية وزيادة عدد السكان والحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة، لذلك يعد ضبط المجال العمراني من أهم التحديات التي تواجهها الجزائر، ولقد تنوعت وتعددت النصوص القانونية التي تحكم مجال العمران في الجزائر قبل الاستقلال بداية بالمرسوم الفرنسي المؤرخ في 25 جويلية 1937 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية، وأستمر الوضع بعد الاستقلال إلى غاية 1975 إذ صدر الأمر رقم 65-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، وصولا إلى صدور القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والذي يعد أول نص قانوني يجسد التوجه الجديد للتحكم أكثر في قواعد التهيئة والتعمير ووضع حد للبناء الفوضوي والاستعمال اللاعقلاني للأراضي من خلال وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني في المدن وفرض أحكام خاصة لبعض أجزاء من التراب الوطني، وبالتالي فخصوصيات هذه الأحكام مبررة بالطابع الهش لهذه المناطق ومن جهة للأهمية الاقتصادية والبيئية، غير أن وقوع زلزال 21 ماي 2003 وما نتج عنه من خسائر بشرية ومادية كشف عن وجود نقائص في التشريع، هذا ما أدى إلى إعادة النظر في التشريعات بتعديل بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 نتيجة الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر بعدة مراسيم تنفيذية من اجل تنظيم عمليات التهيئة والبناء أهمها: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها كما صدر القانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي تضمن مواد تعدل وتتم القانون رقم 29-90 خاصة في مجال التجزئة وشهادة المطابقة، وتضمن إجراءات عقابية صارمة لمحاولة تدارك نقائص القانون رقم 29-90 في هذا المجال، تشكل هذه القوانين والنصوص التطبيقية منظومة متكاملة للتعمير والبناء في الجزائر التي تعتبر حديثة التنظيم لذا تستحق أن تخص بدراسة خاصة لما لها من أهمية بالغة ومنذ صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تبنى المشرع توجه جديد واستراتيجية للرقابة منشأتها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني، وهذا بوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية كما حاول المشرع من خلال هذا القانون تدارك النقائص

الواردة في التشريعات السابقة تقاديا لبروز الوضعيات غير القانونية التي لا يمكن تسويتها، وهذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار الحضري والتوسع العمراني، من حيث القواعد الموضوعية والإجراءات وكذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة وقد أوكل المشرع الإدارة المختصة مهمة فرض عقوبات إدارية فيما يخص بعض المخالفات دون الإخلال بالمتابعات الجزائية وهي إجراءات وتدابير تهدف إلى قمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة لعمليات البناء والعمران وبمناسبة ممارسة الباني المرخص له حقا لبناء على عقاره أو الذي له عليه السلطة والسيطرة القانونية فالمخالفات تقابلها كفاءات ضبط هذه المخالفات بعد معاينتها والجهة الموكول لها بذلك وتكون المخالفات لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء أو عدم وجود رخصة بناء، كعدم التزام البناء بالارتفاع القانوني، وزيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به، عدم تجديد رخصة البناء، استخدام المبنى لغير ما خصص له كما تتم متابعة مدى احترام الشروط المتطلبية بشأن إتمام إنجاز البناء أو بعض الشروط الخاصة بالإرتفاقات والمسافات والمساحات المخصصة للطريق، والمساحات المخصصة للشوارع والحدائق والمنتزهات العامة لأنها تعد من الأملاك العامة المخصصة للانتفاع بها وبالتساوي بين جميع المواطنين فمن خلال التعرف على الأدوات المخولة في مجال التهيئة والتعمير ودورها في رسم استراتيجية البناء المنظم، ومدى استجابتها لعملية الضبط العمراني وقد اخضع المشرع الجزائري، جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات حتى تتمكن السلطة الإدارية من القيام بمهمتها الرقابية والوقائية في مجال العمران، وتتمثل الرخص في رخصة البناء رخصة التجزئة ورخصة الهدم، أما الشهادات فتتمثل في شهادة التعمير، شهادة القسيم، وشهادة المطابقة وهي تثير العديد من الإشكالات القانونية من الناحية العملية وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يوضح الضوابط والشروط التي حددها المشرع لمنح الرخص والشهادات، والإجراءات الإدارية التي يستلزم القيام بها أثناء استخراج هذه العقود، بالإضافة إلى الأهمية التي تحض بها هذه العقود ومساهمتها في تنظيم عملية العمران بشكل عام.

ومن بين الأهداف التي نسعى لتحقيقها من خلال إجراء هذه الدراسة:

- إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير ومدى فعاليتها في الساحة العقارية والحد من البناءات الفوضوية.

- الكشف عن مختلف المنازعات المتعلقة بها، وتوضيح دور القضاء الرقابي في حماية الأملاك العقارية والمحافظة على المظهر الجمالي، وحماية حق الأفراد في الحصول على هذه الرخص والشهادات ولمعالجة هذا الموضوع.

- معرفة ما إذا نجحت أدوات عقود التعمير في تحقيق الأهداف المسطرة لها في قانون التهيئة والتعمير على مستوى مدينة بئر العرش لولاية سطيف، باعتبار أن الدراسة أجريت هناك، ولقد ساهمت العديد من الأسباب والدوافع في ترسيخ فكرة دراستنا لموضوع أدوات التعمير الفردية بين النظري والتطبيق وهذا من الناحيتين الذاتية والموضوعية.

وبالنسبة للدوافع الذاتية فتمثلت في الرغبة في دراسة هذا الموضوع والميول نحو مجال الملكية العقارية وكونها تمس جانبا مهما من حياتنا اليومية واعتبار الموضوع حديث نوعا ما في الجزائر ولم يتطرق له العديد من الباحثين .

أما الدوافع الموضوعية فتركزت حول معرفة الدور الذي يؤديه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، لاسيما وأن النصوص القانونية الخاصة بها كثيرة وأيضاً كثرة النزاع على الرخص والشهادات وللتعرف على الوسائل الممنوحة للإدارة للرقابة والتحكم في النسيج العمراني، والسلطات المختصة بها.

وللإشارة هنا فقد واجهتنا صعوبات كثيرة أثناء قيامنا بدراستنا هذه من بينها قلة المراجع وصعوبة التنقل إلى المكتبات بسبب جائحة كورونا (كوفيد19)، بالإضافة إلى أن المراجع المتوفرة والتي تناولت في جزء منها قواعد التهيئة والتعمير بصفة عامة فمعظمها ركزت على رخصة البناء أكثر من باقي الأدوات الأخرى.

ولتحقيق الأهداف المسطرة اعتمدنا في وصولنا إلى المعرفة الحقيقية على المنهج المنهج الوصفي بشكل أساسي في الفصل الأول للدراسة حيث تناولنا فيه الإطار المفاهيمي والقانوني لرخص وشهادات التعمير بالتطرق إلى مفهومها وخصائصها وكذا بتحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لها بشكل عام كما اعتمدنا في الفصل الثاني على المنهج المقارن من خلال تقنية المقابلة التي تم إجراؤها من طرفنا مع مسؤولي مصلحة التعمير والبناء ومسؤولي شرطة العمران بأمن الدائرة لأجراء المقارنة بين الإجراءات التي أقرها المشرع لتنظيم عملية العمران من خلال هذه العقود وبين طريقة تطبيقها على أرض الواقع من طرف مصالح بلدية بئر العرش وهو التساؤل الأساسي المطروح في هذا البحث

ومن خلال ما سبق نطرح الإشكاليات التالية:

- إلى أي مدى نجحت عقود التعمير في تحقيق الأهداف المسطرة لها في قانون التهيئة والتعمير على مستوى مدينة بئر العرش بولاية سطيف؟
ويتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلين فرعيين:
 - هل يتم تطبيق كافة الإجراءات التي أقرها المشرع والمتعلقة برخص التهيئة والتعمير في مدينة بئر العرش؟
 - هل يتم اتباع الإجراءات التي أقرها المشرع فيما يخص شهادات التهيئة والتعمير في مدينة بئر العرش؟
وللإجابة على هذه التساؤلات تم اقتراح فرضيتين:
 - نجحت عقود التعمير وإلى حد بعيد في تحقيق الأهداف المسطرة لها في قانون التهيئة والتعمير على مستوى مدينة بئر العرش بولاية سطيف.
 - يتم تطبيق كافة الإجراءات التي أقرها المشرع والمتعلقة برخص التهيئة والتعمير في مدينة بئر العرش.
 - تعمل المصالح المختصة على اتباع الإجراءات التي أقرها المشرع فيما يخص شهادات التهيئة والتعمير في مدينة بئر العرش.
- وللإجابة على الإشكاليات المطروحة تم تقسيم موضوع دراستنا إلى فصلين فصل يعنى بالدراسة النظرية حيث تم التطرق فيه للإطار المفاهيمي والقانوني لرخص وشهادات التعمير وقد قسمنا هذا الأخير إلى مبحثين تضمن المبحث الأول الأساسيات المتعلقة بأدوات التعمير الفردية ومبحث ثاني يتضمن التنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير الفردية كما اعتمدنا في الفصل الثاني واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش، ومبحث أول تطرقنا الى الاجراءات المنهجية متخذين من بلدية بئر العرش عينة للدراسة مستخدمين في ذلك طريقة المقابلة للوصول إلى الإجابات المطروحة ضمن اشكالية الموضوع، ومبحث ثاني في الشق التطبيقي تطرقنا إلى عقود التعمير ببلدية بئر العرش ومدى تطبيقها على أرض الواقع في مطلبين اثنين .

الفصل الأول

الإطار التنظيمي والتشريعي لأدوات التهيئة
والتعمير الفردية

تمهيد

تهدف المخططات الإقليمية التي وضعتها الدولة بالأساس إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، ومن أجل ذلك ألزم المشرع الجزائري الجميع التقييد بها وعدم الخروج عنها.

ولنجاح هذه القرارات التنظيمية في تحقيق هدفها المنشود أرفقها المشرع الجزائري بقرارات أخرى فردية يستصدرها الأفراد، والذين لا يمكن لهم ممارسة حقهم في البناء إلا بها، لتمكينهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء من جهة ومن جهة أخرى لضمان احترامهم قواعد قانون التهيئة والتعمير.

وتعتبر الرخص والشهادات من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام، وأكثر الوسائل فعالية ميدانيا في حماية العمران، ومساهمة في ضمان احترام مبدأ المشروعية، وقد نص المشرع الجزائري على ثلاثة رخص وشهادات هامة للتهيئة والتعمير في ظل أحكام قانون التهيئة والتعمير ومجموع النصوص القانونية اللاحقة له ذات العلاقة بمجال العمران.

تهدف هذه الرخص والشهادات إلى توجيه النمو الحضري وكذا تمكين الإدارة من ممارسة وظائفها في التوجيه والمراقبة من أجل الوصول إلى شكل حضري عقلائي ومتناسق، وهو ما سنوضحه من خلال التطرق إلى أساسيات حول أدوات التعمير الفردية (المبحث الأول) ثم تنظيمها القانوني (المبحث الثاني) على النحو التالي:

المبحث الأول: أساسيات حول أدوات التهيئة والتعمير الفردية

تعد أدوات التهيئة والتعمير الفردية من بين أهم المواضيع التي تشغل الفقه والقضاء ومن أهم القرارات الإدارية باعتبارها أداة للرقابة والتنظيم العمراني، تفرض على طالبها احترام الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران للقضاء على البناءات الفوضوية وللحفاظ على الجمال العمراني .

المطلب الأول: مفهوم أدوات التهيئة والتعمير الفردية

تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده، سنحاول تحديد مفهومها كما يلي :

الفرع الأول : التعريف اللغوي

تعرف أدوات التهيئة والتعمير كما يلي:

- أدوات : جمع أداة وهي ما يستعان به لإنجاز غرض من الأغراض.
- التهيئة:هي مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض¹.
- والتعمير:عملية يتم عن طريقها تركيز عدد كبير من الناس دائما في منطقة صغيرة نسبيا مما يشكل المدن.
- الفردية:نزوع الفرد إلى التحرر من سلطان الجماعة، والفردية مذهب سياسي يعتد بالفرد ويحد من سلطان الدولة على الأفراد².

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

لم يعرف المشرع أدوات التهيئة والتعمير أو ما أطلق عليه تسمية عقود التعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وعليه يمكن تعريف أدوات التعمير الفردية بأنها: "عبارة عن وثائق ومستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة وتجسد الرقابة القبلية وحتى البعدية أو تعطي معلومات حول حقوق البناء أو ارتفاعاته في عقار ما".

1- منشور على الموقع الإلكتروني/ <https://digiurbs.blogspot.com/>، تم الإطلاع عليها بتاريخ: 2020/08/14.

2- منشور على الموقع الإلكتروني/ <https://www.almaany.com/>، تم الإطلاع عليها بتاريخ : 2020/08/14.

المطلب الثاني: أنواع أدوات التهيئة والتعمير الفردية

تتمثل أدوات التعمير في رخص وشهادات تمنحها الإدارة المختصة عند طلبها وهي:

الفرع الأول: رخص التهيئة والتعمير

عدد المشرع الجزائري رخص التهيئة والتعمير في ثلاثة رخص هي :

أولاً: رخصة التجزئة

لم يعرفها المشرع في أحكام القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982¹ ولا في القوانين اللاحقة به وإنما عرف التجزئة العقارية في المادة 24 منه، واشترط لتجزئة الأراضي أن يكون الغرض منها هو إقامة بناية أيا كان تخصصها وأن تكون الأرض معدة للبناء، حيث استبعد الأراضي الفلاحية التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية².

من خلال ما سبق يمكن تعريفها بأنها "قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة قانونا لصاحب ملكية عقارية أو أكثر لإنجاز تجزئة مهما كان موقعها، والتي من شأنها أن تستعمل إحدى هذه القطع في تشييد بناية جديدة عليها أو إيجارها أو بيعها إلا ما استثنى بنص خاص، وإلحاق بكل قطعة من قطع التجزئة الحق في البناء"³.

أما من حيث نطاقها فقد ألزم المشرع الحصول على رخصة التجزئة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها واستثنى الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية⁴، طبقا لنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁵.

1- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر، ج.د.ش، عدد 06 الصادرة في 09/02/1982 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 في أحكام المادة 80 منه.

2- القانون رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر، ج.د.ش، عدد 84، الصادرة في 21/12/1997.

3- كمال تكواشت، "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، معهد الحقوق، المركز الجامعي النعامة، جوان 2016، ص 156.

4- مسعودة دبراسو، محمد لخضرين عمران، "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة المفكر، العدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2018، ص 157.

5- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 25/03/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ج.د.ش، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر، ج.د.ش، عدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

واشترط في تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة أن تشمل على ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد وأن تكون الغاية منها إقامة بنايات في الأراضي المجزأة وأن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله وأخيرا أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة 03 سنوات ابتداء من تاريخ صدور القرار بالتجزئة¹.

يتم منح رخصة التجزئة للمالك أو وكيله، وإذا تعلق الأمر بتجزئة تابعة للأشخاص العامة تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالإجراءات، وإذا تعلق الأمر بتجزئة أرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكيله هو الذي يقوم بذلك، أما إذا تعلق الأمر بشخص معنوي ممثله القانوني المحدد في قانونه الأساسي أو وكيله².

يختص بإصدار قرار التجزئة رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وذلك بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب المخطط، ويختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات الأخرى³.

ثانيا : رخصة الهدم

يمكن تعريف رخصة الهدم بأنها "قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلاً للسقوط والانهيأر".

1- محمد بلفاضل، "أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، جامعة عبد الحميد ابن باديسمستغانم، 2020، ص 50-51.

2- زوبيدة دهلوك، "ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 219.

3- مكي حمشة، "الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة المفكر العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2017، ص 385.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

أما المقصود بهدم البناء فهو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً إذ أن الهدم يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل في أحد جوانبه أو طوابقه¹.

أما من حيث نطاقها فطبقاً لأحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² فإن عملية الهدم تكون إما بمحو أثر البناء تماماً، وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على عملية البناء، كما خص المشرع الممتلكات الثقافية في أحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في مادته الثالثة³، واشترط الحصول على رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية⁴.

وبالرجوع إلى التعليمات الوزارية رقم 004، نلاحظ أنها وسعت من مجال تطبيق رخصة الهدم، فبموجبها يجب الحصول على رخص الهدم في عدة حالات، تشكل خطراً بالنسبة للمحيط المباشر، من بينها وجود بنايات مجاورة أو هدم و/أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة...⁵.

حددت المادة 72 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأشخاص الذين لهم طلب رخصة الهدم، وهم المالك أو موكله، أو الهيئة العمومية التي خصصت لها البناية، أما عن الجهة المختصة بتسليمها فهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على المستوى البلدي طبقاً لأحكام المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا في نص المادة 68 من القانون 90-29⁶.

1- محي الدين بربيج، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2018، ص 104.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، ج.ج.د.ش، عدد 07 الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

3- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 06/15/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، ج.ج.د.ش، عدد 44، الصادرة في 17/06/1998.

4- إنصاف بن عمران، مريم عثمان، "استراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 16، جامعة عباس لغرور خنشلة، ديسمبر 2019، ص 52.

5- التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07/09/2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر.

6- عايدة دبير، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 01، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2009، ص 93.

ثالثا : رخصة البناء

يمكن تعريفها بأنها "وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري عن السلطة الإدارية المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص (طبيعيا أو معنويا) الحق بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"¹.

أما نطاق تطبيقها فيمكن استخلاصه من المادة 52 من القانون رقم 29/90 ونصها التطبيقي المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويتعلق بالأشغال التي يرخص القيام بها، والتي تتمثل في تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية،...².

أما نطاقه في القانون الدولي، وبالتحديد في مفهوم الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20/06/1988 والتي صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 60/06³، لاسيما في مادتها الثانية، حيث عرفت البناء كنشاط يشمل أشغال البناء بما فيها أعمال الحفر وتشبيد المباني أو الهياكل على اختلاف أنواعها....⁴.

كما استنتى المشرع بعض البنايات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني طبقا للمادة 53 من القانون رقم 90-29، والهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات طبقا لأحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وأعفاها من الحصول على رخصة البناء⁵.

أما الاختصاص، فيحدد طبقا للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لكل من الوزير المكلف بالعمران والوالي وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، أما طالب رخصة البناء فستلزم المشرع تقديمها من المالك أو الوكيل أو الحائز أو المستأجر

1-نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص39.
2- فاطنة ديب، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15/19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 251-254.
3- المرسوم الرئاسي رقم 06-60 المؤرخ في 11 /02/ 2006، يتضمن التصديق على الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة والبناء المعتمدة بجنيف في 20/06/1988، ج.ر، ج.ج.د.ش، عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 /02/ 2006.
4- سعيدة لعموري، "رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2019، ص 83.
5- فاطنة ديب، المرجع السابق، ص 255.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

لديه المرخص له، وصاحب قرار التخصيص، وصاحب الامتياز على الأموال الخاصة، المرقي العقاري، متولي الوقف، المستفيد من عقد البوت¹.

الفرع الثاني: شهادات التهيئة والتعمير

لقد تناول المشرع الجزائري شهادات التهيئة والتعمير الفردية في القانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أولا : شهادة التعمير

يعود أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية، حيث أعطى القانون الفرنسي الصادر في 1971 لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعلها منشأ للحقوق².

وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنها: "هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية..".

اكتفى المشرع بتعريفها دون أن يميز بين نوعين منها، شهادة التعمير الحيادية والتي تمتاز بطابع معلوماتي حيادي ولا تستند إلى مشروع خاص، وشهادة ما قبل الأشغال التي تهدف إلى إعلام الطالب بالقابلية القانونية للمشروع على القطعة الأرضية المحددة كما فعل نضيره الفرنسي³.

إلا أنه استحدث بطاقة جديدة هي بطاقة المعلومات في الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الهدف منها هو الإشارة لأغراض مفيدة حول القطعة الأرضية المعنية ولا تحل محل شهادة التعمير⁴.

1- موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2017، ص 212.

2-Henri Jacquot, **certificat d'urbanisme**, Dalloz action sous la direction D'yves hegouz,1996, P32 .

3 - Bernard Drobenko ,**Droit de l'urbanisme**,6ème édition, Guolino éditeur, l'esctenso édition,2011, P 205.

4- صافية إقولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري ووسائل قانونية، د ط، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 127.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

لقد ثار اختلاف حول اعتبار شهادة التعمير قرارا إداريا ليحسم الجدل المشرع الفرنسي في القانون الصادر سنة 1971 وكذا المشرع الجزائري في نصوص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذ أعطى لها صفة القرار الإداري، باعتبار أنها تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

ثانيا: شهادة التقسيم

لم يعرفها المشرع الجزائري واكتفى بالإشارة إليها في القانون رقم 90-29 في المادة 59، في حين نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"². وعليه يمكن تعريفها على أنها: "وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية".

لم يحدد المشرع الطبيعة القانونية لها، لكن بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 في نص المادة 59 منه، والمادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجد أنها تحضر وتسلم وفق الإجراءات المنصوص عليها لإصدار رخصة البناء وباعتبار هذه الأخيرة قرارا إداريا، فإن شهادة التقسيم تعد هي الأخرى قرارا إداريا³.

ثالثا: شهادة المطابقة

هي: "قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها"⁴.

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع أحكام رخصة البناء، طبقا لأحكام المادة 02 من

1 - Jacqueline Morand-Deville, *La commune l'urbanisme et le droit*, Dexia, Paris, 2002, P 77.

2- عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 208.

3- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 155.

4- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 07، دارهومة، الجزائر، 2007، ص 103.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

القانون رقم 08-15، وهي بمثابة ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية لاستعمال العقار الذي تم بناءه دون أي خطر على من يشغله¹.

أما نطاق تطبيقها فتكون شهادة المطابقة وفقا للقانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعنية بجميع البناءات المتحصلة على رخصة البناء، أما القانون رقم 08-15 فقد أقر أحكام مؤقتة ذات طابع إلزامي وسعت من مجال المطابقة لتسوية البناءات الغير شرعية بأسلوب يشمل الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية للبناء المشيدة قبل 2008/08/03 واستثنى أخرى².

حصر المشرع الجزائري البناءات التي تخضع لهذا الإجراء حسب نص المادة 15 من القانون رقم 08-15 وهي البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، البناءات غير المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء³.

واستثنى في نص المادة 16 من القانون رقم 08-15 والتعليم رقم 09/1000⁴ مجموعة من الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة وتكون محل رفض بناء على تقرير المصالح والمؤسسات المعنية منها البناءات المقامة على مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة⁵.

1- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015، ص 283.

2- شهرزاد سي مرابط، "شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017، ص 198.

3- جميلة دوار، "البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 307.

4- التعليم الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 09/2009/10، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

5- منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبيبة، "إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 179.

المبحث الثاني: التنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير الفردية

لقد خص المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير الفردية بمجموعة من الإجراءات والآليات للرقابة سنتناولها في هذا المبحث على النحو التالي:

المطلب الأول: الإطار القانوني لرخص التهيئة والتعمير الفردية

لمنح رخص التهيئة والتعمير الفردية مجموعة من الإجراءات وآليات للرقابة هي:

الفرع الأول: إجراءات استصدار رخص التهيئة والتعمير

تتمثل إجراءات استصدار رخص التهيئة والتعمير في:

أولاً: إجراءات استصدار رخصة التجزئة

نظرا لكون تجزئة الملكية العقارية تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، استوجب المشرع إجراءات لإعداد وتسليم رخصة التجزئة هي:

1. الإجراءات السابقة لقرار رخصة التجزئة

تشمل هذه المرحلة لحظة تحضير الملف وإيداعه إلى غاية الفصل فيه:

أ. إيداع الملف والتحقيق فيه

يسعى الأشخاص المخول لهم طلب رخصة التجزئة المذكورين أعلاه حسب الحالة، إلى تحضير الملف بمختلف وثائقه والإدارية والتقنية المنصوص عليها في نص المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في خمس (05) نسخ¹.

يتم إيداع ملف التجزئة أمام البلدية التي يتم إقامة المشروع على إقليمها، أما إذا كان مشروع التجزئة يتواجد في إقليم تتقاسمه بلديتين فأكثر فإن الإيداع يتم على مستوى الدائرة أو الولاية بحسب إذا ما كانت البلدية تتواجد في نفس إقليم الدائرة أولاً، وبعد قبوله للإيداع يسلم للمعني وصلاً مؤرخاً².

تتولى لجنة الشباك الوحيد للبلدية بحسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تحضير ودراسة ملفات طلبات رخصة التجزئة عندما يكون مشروع التجزئة يتواجد في

1- كمال تكواشت، "رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، معهد الحقوق، المركز الجامعي النعامة، 2017، ص 429.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 46.

الفصل الأول : الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

المساحة التي يغطيها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو قيد الدراسة ومتجاوزا لمرحلة التحقيق العمومي¹.

بينما تختص لجنة الشباك الوحيد للولاية بدراسة ملفات رخصة التجزئة التي يعود تسليم قراراتها إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو تلك التي تتواجد في منطقة من تراب البلدية لم يشملها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو قيد الإنجاز في المرحلة الأولى ولم يتخطى عتبة التحقيق العمومي².

يقوم الموظف المكلف بمكتب عقود التعمير المشرف على أمانة الشباك الوحيد بإفادة المصالح المعنية بإقامة المشروع بغرض جمع الآراء والموافقات طبقا للفقرة 01 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث تدرس هذه الهيئات الإدارية والتنفيذية المشروع من الزاوية التي يراها قطاعه تقنية كانت أم إدارية من الجانب التعميري والمعماري للمشروع ومن الجانب البيئي والاقتصاد الحضري كما يمكن أن يفضي فحص الملف إلى اقتراح المصلحة المكلفة بتحضيره على السلطة المختصة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي³.

أزم المشرع الجزائري الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها أجل (15) يوما لإبداء رأيها، ويعتبر سكوتها بعد انقضاء الآجال بمثابة بالموافقة وهوما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 كما نص على ضرورة تسليم رخصة التجزئة خلال أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب في أحكام المادة 48 في فقرتها الثالثة من ذات المرسوم⁴.

ب. مآل ملف طلب رخصة التجزئة

بعد تحقق الجهات الإدارية المختصة من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير المفروضة في المنطقة من عدمها، وجب عليها إصدار قرارها إما:

1- موفق براهيم، مرجع سابق، ص 143.

2- زوييدة دهلوك، مرجع سابق، ص 223.

3- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 131.

4- فهيمة بلول، "الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2018، ص 372.

➤ **قرار منح رخصة التجزئة**

عند التحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير المفروضة في المنطقة، يجب على الجهات المختصة منح الترخيص في الآجال المحددة قانونا بحسب الجهة المصدرة للقرار¹.

➤ **رفض الترخيص**

تتحقق هذه الحالة في حالة مخالفة صاحب طلب رخصة التجزئة لأحكام القانون رقم 90-29، وكذا المراسيم التنفيذية التابعة له، وعلى الإدارة أن تسبب قرار الرفض، ولصاحب الطلب التظلم الإداري، كما نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 عن إجراءات الطعن في حالة لم يعجبه رد أو سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المقررة قانونا لدى الولاية خلال (15) يوما من تاريخ تسليمه الرفض².

فإذا لم يتم الرد من طرف الولاية على الطعن خلال أجل (15) يوما فعلى صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، التي تأمر مصالح التعمير بالولاية بالرد على صاحب الطعن في أجل (15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن كما يمكن له اللجوء للقضاء³.

➤ **صدور قرار التأجيل بالبت في الطلب**

يمكن للإدارة أن تتوجّل قرار الفصل، عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁴.

¹ - زوييدة دهلوك، مرجع سابق، ص 227.

² - كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، جامعة البليدة 2، 2017، ص 305.

³ - نجاه قاسي، "عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، العدد 06، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2018، ص 177.

⁴ - كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مرجع سابق، ص 306.

➤ **سكوت الإدارة**

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 نجد أنهما لم يتعرضا لحالة سكوت الإدارة على عكس القوانين السابقة التي كانت تفسر سكوت الإدارة قبولاً ضمنياً، لكن تماشياً مع العرف الإداري اعتبر سكوتها قبولاً ضمنياً¹.

2. الإجراءات اللاحقة لقرار رخصة التجزئة

يترتب على منح رخصة التجزئة مجموعة من الإجراءات هي:

أ. الإجراءات المترتبة على عاتق الإدارة

يترتب عن رخصة التجزئة إجراءان يقعان على عاتق الإدارة:

➤ **قيام الإدارة بالتبليغ**

يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة للمعني بمشروع التجزئة رفقة نسخة من الملف التقني بوثائقه البيانية والمكتوبة والمصادق عليه من قبل الشباك الوحيد والموضوع عليها تأشيرتها الخاصة بها، مع إفادة مديرية التعمير للولاية بنسخة من الملف².

➤ **التزام بالشهر الإداري**

ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض المجزأة في دائرة اختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهور ليكون بذلك الحق لكل متضرر منه اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإلغائه³.

ب. الإجراءات المترتبة على عاتق المجزئ العقاري

تتمثل الإجراءات القانونية المفروضة على المجزئ والواجب استكمالها في :

➤ **القيام بالإشهار**

تشهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة عن طريق الموثق، الذي يقوم بإفراغها في عقد يسمى عقد إيداع رخصة التجزئة يتم تسجيله وإيداعه للإشهار⁴.

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 01، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص53.

² - زوييدة دهلوك، مرجع سابق، ص227.

³ - كمال تكواشت، "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مرجع سابق، ص161.

⁴ - زوييدة دهلوك، مرجع سابق، ص 229.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

ومن جهة أخرى ألزم المشرع المجزئ العقاري أيضا بأن يضع لافطة قانونية بمدخل ورشة العمل تكون عبارة عن لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتضمن مجموعة من البيانات الخاصة برخصة التجزئة¹.

➤ القيام بإنجاز الأشغال

نص القانون رقم 90-29 على إجبارية التجهيز المسبق قبل الإقدام على أي تصرف قانوني في قطع أرضية التجزئة، وفي نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث يلتزم المجزئ العقاري القيام بجملة من الأشغال المركبة منها إنشاء شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء، كما يلتزم بإنشاء مساحات غير مبنية كمساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه².

وتعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 03 سنوات من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم الانتهاء من الأشغال المقررة في الآجال المحددة في القرار، كما ينقضي قرار التجزئة أيضا بالسحب لعدم المشروعية³.

➤ القيام باستخراج شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

عند الانتهاء من أشغال التجزئة يلتزم المستفيد بالحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بدراسة الطلب باستدعائه للجنة المراقبة ويتم إخطار المستفيد بالمعينة الميدانية في أجل (08) أيام، وعلى إثر المعينة يحضر جرد فورا ويذكر فيه الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر⁴.

إذا ما أثبت أن المستفيد قد قام بجميع التزاماته تسلم له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، ويبلغ قرار المنح خلال أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب طبقا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ولكن قد يتوقف هذا الأجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها إلى حين استكمالها يبدأ سريانه⁵.

1- كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مرجع سابق، ص 65.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 66.

3- زوييدة دهلوك، مرجع سابق، ص 240.

4- الزين عزري، مرجع سابق، ص 67.

5- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 70.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

كما قد تسلم هذه الشهادات بتحفظات، وتتمثل في تصحيح العيوب المحتملة في أجل 30 يوم من تاريخ المعاينة، أو على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة بشرط عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت فيه الأشغال، كما يمكن أن يرفض تسليم الشهادة أو يسكت عن الرد، وللمستفيد الطعن وفقا لأحكام المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

ثانيا : إجراءات استصدار رخصة الهدم

تبدأ بتقديم طلب، ثم دراسته ثم البت فيه بموجب قرار إداري وهو الأمر الذي سنراه على النحو التالي :

1. الإجراءات السابقة لقرار رخصة الهدم

اشترط المشرع الجزائري أشخاصا محددين لتقديم الطلب كما فصل في دراسة الطلب والملف المرفق به.

أ. إيداع الطلب والتحقيق فيه

طبقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتم تقديم طلب رخصة الهدم من الأشخاص المعينين فيها حصرا للمصالح المختصة موقع عليه مرفق بالوثائق الإدارية والتقنية المنصوص عليها في ذات المادة².

وتضيف التعليمات الوزارية رقم 004 لسنة 2017، إجراء آخر يتمثل في وجوب التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال الهدم، كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي لرخصة الهدم كما أدرجت إجراء إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع حسب النموذج المرفق بالتعليمات، حيث يؤكد من خلاله التصريح بوجود خطر³.

1- كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مرجع سابق، ص 65.

2- عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جامعة الحاج لخضر باتنة، جوان 2016، ص 379-380.

3- أمينة ركاب، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017، ص 107.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

يجوز تقديم طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، وذلك في المشاريع المخصصة للسكن الفردي، أما إذا كانت البنايات موجودة تحت الأرض ، فإن طلب الهدم ودراسته يقدم إجباريا مع طلب البناء في وقت واحد، وذلك بموجب المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

بمجرد جمع الوثائق المطلوبة يقوم طالب الرخصة بإرسالها في شكل ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع ويلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب، وذلك استنادا لما ورد في نص المادة 73 و 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

تخضع عملية دراسة طلب رخصة الهدم كأصل عام لدراسة أصلية، واستثناء لدراسة تكميلية:

➤ الدراسة الأصلية

يتم دراسة طلبات رخص الهدم وفقا للمادة 75 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف، من قبل الشباك الوحيد على مستوى البلدية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب³.

تقوم مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء والقرارات المنصوص عليها، لدى المصالح التي تمت استشارتها من طرف ممثليها في الشباك الوحيد، والتي عليها إبداء رأيها وإرجاع الملف في ظرف 15 يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي مسببا في الحالتين الرفض أو التجانس مع التوجيهات الخاصة المادة 77 الفقرة 2 و 3 من المرسوم رقم 15-19⁴.

1- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123.

2- محي الدين بربيع، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مرجع سابق، ص 107.

3- أمينة ركاب، مرجع سابق، ص 109.

4- عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مرجع سابق، ص 381.

➤ الدراسة التكميلية

تمت إضافة هذه الدراسة التكميلية بموجب التعليم رقم 004 المؤرخة في 2017، إذ تخضع طلبات رخص الهدم إجباريا لدراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر.

ب. مآل ملف طلب رخصة الهدم

يتضمن قرار المتعلق بمسألة البت في طلب الهدم، ما يلي:

➤ قرار منح رخصة الهدم

عند توافر الشروط القانونية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم طبقا للمادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في شكل قرار، استنادا لنص المادة 75 الفقرة 02 منه، كما له ابدأ الموافقة مع تحفظات على أن يكون هذا الرأي مسببا¹.

وفي هذه الحالة، يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، على أن يكون الاعتراض مسببا أو مدعما بوثائق قانونية تجيز لهم هذا الحق، المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أنه يؤخذ على نص هذه المادة أنها لم تبين مدة الاعتراض وهل من شأنه إيقاف قرار الهدم².

➤ قرار رفض الترخيص

إذا ثبت عدم مطابقة طلب رخصة الهدم للشروط القانونية المنصوص عليها يحتم إصدار قرار بالرفض يكون معللا، بما يسمح للقاضي الإداري في حالة طعن المعني في القرار الإداري بالإلغاء من التحقق من مشروعية القرار³.

يمكن لصاحب الطلب الذي رفض والذي تم تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر في أجل (15) يوما، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران⁴.

1- سعيدة لعموري، "رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة، سبتمبر 2018، ص 347.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 124.

3- مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2016، ص 91.

4- محي الدين برييح، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مرجع سابق، ص 110.

➤ **سكوت الإدارة**

في حالة سكوت الإدارة وفوات الأجل، يعتبر رفض ضمني منها ولصاحب الطلب أن يتبع نفس إجراءات الطعن للرفض طبقا لأحكام المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

2. الإجراءات اللاحقة لقرار رخصة الهدم

يترتب على منح رخصة الهدم مجموعة من الإجراءات هي:

أ. الإجراءات المترتبة على عاتق الإدارة

يبلغ قرار الموافقة إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف، وهذا ينتج عنه الحق في مباشر أشغال الهدم، حق الغير في الاعتراض، إلغاء رخصة الهدم بمرور مدة زمنية قدرها 05 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت صراحة بموجب قرار قضائي².

ب. الإجراءات المترتبة على عاتق صاحب رخصة الهدم

لقد فرض المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 القيام بـ:

➤ **إعلان بفتح ورشة**

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 عن الإعلان عن فتح ورشة بعد عشرين يوم من تاريخ الحصول عليها، حتى يتسنى للإدارة مراقبة أشغال الهدم وتمكين الغير من الاعتراض نظرا لخطورة عملية الهدم ولضمان السير الحسن لها³.

➤ **وضع لافتة مرئية**

نصت المادة 84 من المرسوم التنفيذي 15-19 على صاحب رخصة الهدم خلال أشغال الهدم أن يضع لافتة ذات شكل مستطيل تتجاوز أبعادها 80 سم مرئية من الخارج بدون فيها جميع المعلومات الخاصة برخصة الهدم⁴.

1- سعيدة لعموري، "رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري"، مرجع سابق، ص 350.

2- محي الدين بربيج، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مرجع سابق، ص 109.

3- موفق براهيمي، مرجع سابق، ص 158.

4- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 132.

➤ وضع حاجز فاصل مرئي ومادي

إذا كانت أشغال الهدم على حافة الطريق وممرات الراجلين والأرصفة مساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة، لابد من إنجاز حاجز فاصل رمادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال¹.

ثالثا : إجراءات استصدار رخصة البناء

اشترط المشرع للحصول على رخصة البناء مجموعة من الإجراءات:

1. الإجراءات السابقة لقرار رخصة البناء

لاستخراج رخصة البناء إجراءات لابد لنا من إتباعها وهي:

أ. إيداع الطلب والتحقيق فيه

يقدم صاحب الطلب طلبه وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مع دعم طلبه بالوثائق الإدارية ووثائق الهندسة المعمارية والوثائق التقنية المنصوص عليها في المادتين 42 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسة الهندسة المدنية بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 90-29³.

بعد استكمال الملف يقوم طالب الترخيص بإرساله في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى الجهة الإدارية المختصة، مقابل وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

تتم دراسة الملف وتحضير رخصة البناء إذا كان المنح من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف الشباك الوحيد للبلدية، والذي يرسل نسخة من الملف خلال ثمانية

1- يزيد باي عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 207.

2- عائشة طيب، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البليدة 2، 2017، ص 213.

3- خير الدين بن مشرنن، "مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017، ص 228.

4- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 91.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

أيام الموالية لإيداع الطلب إلى المصالح المستشارة طبقا لأحكام المواد 47 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا المادة 49 من القانون رقم 90-29¹.

تبدي الهيئات المستشارة رأيها خلال (08) أيام من استلام طلب إبداء الرأي وإلا عد رأيها موافقا، بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن من الدرجة الأولى طبقا لأحكام المادة 47 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من إيداع الطلب، أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فيتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية طبقا لأحكام المادة 2/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وفقا لنفس الآجال فيما يتعلق بالاستشارة والفصل في الطلب، كما يرصد لمصلحة الدولة المكلفة بالعمران 08 أيام لإبداء رأي مطابق لرأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في الطلب³.

يتم الرد على طلبات رخصة البناء خلال 20 يوما من استلام الطلب مهما كانت الجهة المختصة بمنح الرخصة، إلا إذا كان الملف موضوع استكمال فإن ذلك يوقف الأجل طبقا لأحكام المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁴.

ب. مآل ملف طلب رخصة البناء

بعد الانتهاء من مرحلة التحقيق يتوجب على الإدارة المختصة أن تصدر قرارا إما:

➤ قرار منح رخصة البناء

ويكون في حالة استيفاء الطلب لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا، يبلغ القرار إلى صاحب الطلب ولمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة من

1- محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2005، ص 31-32.

2- يونس عتاب، علي محمد، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء العدد 09، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2019، ص 62.

3- سعيدة لعموري، "رخصة البناء لحماية البيئة الأراضية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 89.

4- حنان ميساوي، "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 05، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018، ص 16.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر طبقا لأحكام المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

➤ قرار رفض الترخيص

يرفض منح رخصة البناء للصاحب للطلب لسبب من الأسباب المستخلصة من قانون التهيئة والتعمير ونص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وينبغي أن يكون الرفض مسببا وأن يتم تبليغه للمعني، ليكون له أن يطعن فيه سلميا، أو أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة².

➤ قرار تأجيل الترخيص

يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل في حالة نقص الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وفقا للمادة 51 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويكون صدور قرار التأجيل خلال فترة التحضير بشرط أن لا يتجاوز مدة سنة³.

2. الإجراءات اللاحقة لقرار رخصة البناء

يترتب على منح رخصة البناء مجموعة من الإجراءات هي:

أ. الإجراءات المترتبة على عاتق الإدارة

تلتزم الإدارة بالقيام بـ:

➤ تسليم وصل افتتاح الورشة

يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم وصل افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخص بها للمستفيد من رخصة البناء، على أن يقوم المعني بالانطلاق في الأشغال خلال مهلة أقصاها 03 أشهر⁴.

1- محمد الأخضر بن عمران، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة محمد بوضياف المسيلة، جوان 2017، ص 131.

2- سمير ناتوري، "الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، نوفمبر 2015، ص 499.

3- سناء شيخ، نسيمة شيخ، "أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2017، ص 92.

4- محمد لخضاري، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير"، مجلة المفكر، العدد 18، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2019، ص 507

➤ الأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران

تشمل الأعمال التحضيرية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، مسك سجل خاص لمتابعة أشغال البناء ومعاينة المخالفات، كما يلتزم بإعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال البناء، والمكلف بها الأعوان المنتمون لمصلحة التعمير، طبقاً لأحكام المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55¹.

➤ إلزامية القيام بالزيارات الميدانية

يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بزيارة ورشات الأشغال في أي وقت شاء بإشعار مسبق أو بشكل فجائي للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانوناً، مرفقاً بأعوان مؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة، والذين لهم طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبنائات الجاري تشييدها، وكذا التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء².

ب. الإجراءات المترتبة على عاتق المستفيد من الرخصة

يترتب على عاتق المستفيد من رخصة البناء القيام بمجموعة من الإجراءات وهي:

أ. الإعلان عن افتتاح الورشة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع لم ينص عن إعلان افتتاح الورشة وإنما اكتفى في المادة 56 من قانون 90-29 بإلزام صاحب المشروع بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال³.

ب. وضع لافتة مرئية

تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على المستفيد من رخصة البناء وضع لافتة مرئية من الخارج والتي توضح مراجع رخصة البناء، كما يلتزم بوضع حاجز فاصل مادي ومرئي ليلاً ونهاراً ما بين المساحات ومكان الأشغال إذا كانت ورشة الأشغال

1- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، ج.د.ش، عدد 06 الصادرة بتاريخ 2006/11/13.

²- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 111.

³- موفق براهمي، مرجع سابق، ص 228.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

تقع على حافة الطرق والأرضية وممرات الراجلين ومساحات توقف السيارات ومساحات العمومية المجهزة¹.

ج. الإشعار بانتهاء الأشغال

بعد الانتهاء من أعمال البناء على المستفيد أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال خلال 30 يوما من انتهائها وذلك في نسختين، أما إذا تعلق الأمر بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال الجماعي أو البنائات المستقلة للجمهور فيجب أن يقدم محضر تسليم الأشغال طبقا لأحكام المادة 56 من القانون رقم 90-29².

د. إلغاء رخصة البناء وتجديدها

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في قرار رخصة البناء ويستوجب على المعني تقديم طلب جديد للرخصة ولكن دون تقديم ملف جديد إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد حسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³.

الفرع الثاني : آليات الرقابة على رخص التهيئة والتعمير الفردية

تبنى نظامين في منح رخصة التهيئة والتعمير الفردية، الأول وقائي والثاني ردعي يخضع للرقابة البعدية التي تمارسها هيئات إدارية وقضائية.

أولاً: آليات الرقابة على رخصة التجزئة

تتمثل آليات الرقابة على رخصة التجزئة في ما يلي:

1. الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة:

تمارس الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة هيئات هي:

أ. الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة المركزية

يقوم الوزير المكلف بالتعمير برقابة مباشرة على رخصة التجزئة المقدمة من طرف المعني ومدى مطابقتها للتشريع والتنظيم وتسليمها بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، كما يراقب الطعون المرفوعة أمامه إذا كان الاختصاص إصدار رخصة التجزئة

¹ - كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 109.

² - محمد لخضاري، مرجع سابق، ص 510.

³ - يونس عطاب، علي محمد، مرجع سابق، ص 67.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

من صلاحيات الوالي، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة فهي تمارس من طرف اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير¹.

ب. الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئات اللامركزية

تمارس من طرف الوالي الذي يمارس رقابة مباشرة من خلال الاطلاع على نسخة من رخصة التجزئة المرسله إليه من طرف المجلس الشعبي البلدي حيث يبدي رأيه حول قرار التجزئة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، كما له سلطة مراقبة الملف المقدم من طرف المعني ومدى تطابقه مع القانون والتنظيم، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة تكون من طرف اللجنة الولائية².

كما يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الرقابة من خلال دراسته لمضمون الملفات ومدى مطابقتها للتشريع والتنظيم المعمول بهما إضافة إلى دراسة مدى مطابقة العقار محل التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، ويأمر بفتح تحقيق عمومي عند الضرورة كما منحه المشرع سلطة دراسة التظلمات المقدمة من المعنيين في حالة رفض طلب رخصة التجزئة، وهنا نكون أمام رقابة مباشرة له، في حين تكون الرقابة غير المباشرة من طرف اللجنة المحلية للبلدية لمراقبة عقود التعمير³.

ج. الرقابة الصادرة عن الهيئات المستقلة

تمارس هذه الرقابة من طرف شرطة العمران التي تمارس الرقابة الميدانية على أشغال التهيئة، بالإضافة إلى اللجنة الهندسية المعمارية والتي تتشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهام تقديم الاستشارة للجماعات المحلية⁴.

كما يعد المجلس الوطني للإطار المبني هيئة ذات طابع استشاري، تعمل على الحفاظ على البيئة والمحيط من أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة من التعمير يرئسها الوزير المكلف بالسكن والعمران⁵.

1- نضرة قماري بن ددوش، "الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 241.

2- مونية شوك، مرجع سابق، ص 86.

3- أمال حمادي، "هيئات الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة والتعمير"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017 ص 229.

4- عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 128.

5- نضرة قماري بن ددوش، مرجع سابق، ص 242.

2. الرقابة القضائية على رخصة التجزئة

تخضع قرارات رخصة التجزئة لرقابة القاضي الإداري، ولرقابة هيئات قضائية أخرى لها دور تكميلي والمتمثلة في القضاء العادي.

➤ المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

لقد خول المشرع لكل ذي صفة اللجوء إلى المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة للطعن ضد قرارات الجهات الإدارية وفقا لقواعد الاختصاص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، سواء للطعن في القرار القاضي بمنح أو رفض منح رخصة التجزئة بالإلغاء أو بعدم المشروعية أو بدعوى التعويض².

➤ المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

جرم المشرع الجزائري من خلال المواد 74 إلى 77 من القانون رقم 08-15، كل فعل له علاقة برخصة التجزئة³.

- إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة: الحبس من 06 أشهر إلى 24 شهرا وغرامة من مائة ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

- تشييد بناية داخل التجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة: غرامة من مائة ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

- بيع قطعة أرض من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو يتم الاستلام المؤقت لأشغال للانتفاع بها: الحبس من ستة أشهر إلى سنة واحدة وغرامة من مائة ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري، وفي حالة العود، السجن من 12 شهرا إلى 60 شهرا وتضاعف العقوبة.

أعطى المشرع للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 72 من القانون رقم 08-15، أن يأمر المخالف في حالة شروعه في أشغال التجزئة على أرض سواء كانت ملكيتها عامة أو خاصة يمنع البناء عليها طبقا لما تنص عليه أدوات التعمير بإعادة الأماكن إلى

1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008.

2- صورية زردوم، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مجلة الحقوق والحريات، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 393.

3- القانون رقم 08-15 المؤرخ في: 20/07/2008، المتعلق بإتمام البناءات وتحقيق مطابقتها، ج.ر. ج.ج.د.ش، عدد 44، الصادرة في 03/08/2008.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وفي حالة عدم الامتثال تباشر إجراءات الهدم مع تحميله المصاريف ومتابعته قضائياً¹.

ثانياً: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

لقد أعطى المشرع لمن له صفة ومصلاحة مكانية فض المنازعات باللجوء إلى:

1. المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

ينظر القاضي الإداري في منازعات منح رخصة الهدم أو رفضها والمرفوعة خلال أجالها القانونية بهدف إلغاء القرار أو وقف تنفيذه أو المطالبة بالتعويض².

2. المنازعات التي يختص بها القضاء العادي (الجزائي)

منح المشرع الجزائي لبعض الموظفين المؤهلين سلطة البحث عن الجرائم العمرانية عن طريق القيام بمعاینات ميدانية وتحرير محاضر عند معاینته للمخالفات التالية:

➤ جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار

وتتجسد في صورتين، عدم وضع اللافتة القانونية وعدم التصريح بفتح الورشة المنصوص عليهما في نص المادتين 83 و 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³.

➤ جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم

تتم هذه الجريمة بقيام الأشخاص المخول لهم قانوناً بأشغال الهدم بطريقة مخالفة لم يتم تضمينها في رخصة الهدم والشروع فيه.

➤ جريمة الهدم بدون ترخيص

هي كل عملية هدم غير مرخص بها من طرف السلطات المختصة وتجعل فاعلها عرضة للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29، والمتمثلة في الغرامة المالية تتراوح بين ثلاثة آلاف دينار جزائري وبين ثلاثمائة ألف دينار جزائري أو الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود⁴.

1- مسعودة دبراسو، محمد لخضر بن عمران، مرجع سابق، ص167.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص226.

3- شهرزاد عوابدي، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص149.

4- أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

ثالثا: مخالفات رخص البناء وطرق تسوية منازعاتها

تدخل المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-05، وأدرج إجراءات جديدة تهدف إلى الحد من مخالفات رخصة البناء وهو ما سنتطرق إليه بالدراسة :

1. إجراءات معاينة المخالفات وإثباتها

سنتناول هنا بالدراسة الأشخاص المؤهلين قانونا لمعاينة مخالفات رخصة البناء ثم إجراءات إثباتها على النحو التالي:

أ. الأعدان المؤهلون لمعاينة مخالفات رخصة البناء

نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 على ثلاثة أشخاص مؤهلين لذلك وهم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعدان المفوضين، كما يمكن للجمعيات التي تشكلت بصفة قانونية طبقا لنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير¹.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 06-55، نجد أن المشرع الجزائري حدد الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة وهم مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 في نص المادة 94 منه²، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة السكن والعمران، الأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ضباط أعوان الشرطة القضائية والمحددون في قانون الإجراءات الجزائية³.

ب. إثبات مخالفات رخصة البناء

تتم عملية الكشف عن المخالفات العمرانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعدان المؤهلين عن طريق زيارة ورشات البناء والتجزئات ومعاينتها بصفة منظمة أو مفاجئة في أي وقت كان وحتى في أيام الراحة والعطل طبقا لأحكام المادة 73 من القانون

¹- يزيد عربي باي، مرجع سابق، ص 287.

²- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز، ج.ر، ج.د.ش، عدد 34 الصادرة بتاريخ 17/07/1991.

³- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 06/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج.ر، ج.د.ش، عدد 48 الصادرة بتاريخ 10/06/1966.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

رقم: 29-90، والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 66-05، بصفة تلقائية أو بناء على شكوى مقدمة إليه بغرض الوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانوناً¹.

يقوم العون المؤهل باستظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، والمادة 70 من القانون رقم 08-15، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156²، وذلك لإظهار الصفة القانونية التي تؤهلهم لإجراء المعاينة وتفحص الوثائق اللازمة³.

وخلال الزيارات الميدانية يتعين على رئيس المجلس البلدي والأعوان المرافقين له تفحص الوثائق اللازمة مثل التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء والهدم عند الاقتضاء وتحرر محاضر بالمخالفات المستكشفة يذكر فيها تفاصيل المخالفة، هوية المسؤول عنها طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 وتصريحات المخالف وتوقيعه وتنبويه في حالة رفض التوقيع بالإضافة إلى توقيع العون⁴.

وبالرجوع إلى نص المادتين 16 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نجد أن المشرع الجزائري عدد أنواع المحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين في محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة، محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، يجب أن ترفق هذه المحاضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها، ولهذه المحاضر حجية لا يقبل الطعن فيها إلا بالتزوير طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29⁵.

¹- صليحة زغلول وبراهيم غربي، "إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء في ظل القانون رقم 04-05"، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 11، جامعة زيان عاشور الجلفة، جوان 2019، ص 621.

²- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر، ج.ج.د.ش، عدد 27 الصادرة بتاريخ 06/05/2009.

³- ربيعة دباش، "البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ"، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 43، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، جوان 2016، ص 17.

⁴- صليحة زغلول وبراهيم غربي، مرجع سابق، ص 624.

⁵- يزيد باي عربي، مرجع سابق، ص 305.

2. إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء

بالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 نجد أنه يجب على الأعدان المؤهلين عند قيامهم بتحرير محضر معاينة المخالفة والتقارير الملحق به أن يقوموا بتبليغه في أجل أقصاه 72 ساعة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي من جهة وأن يقوموا وفي نفس الآجال بإرسال المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية المختص طبقا لأحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

أ. الطريق الإداري

أعطى المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في نص المادة 76 مكرر الفقرة 02 من القانون رقم 04-05، سلطة واسعة لإصدار قرار هدم البناء المخالف عند تبليغهم بالمخالفة بعد أن كان من اختصاص السلطات القضائية والتي كان يستوجب اللجوء إليها لاستصدار حكم قضائي يقضي بذلك¹.

كما أن المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 جعلت تكاليف عملية الهدم على عاتق المخالف ويتم تحصيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية بما فيها طرق التنفيذ الجبري، ويمكن للمخالف الطعن في قرار الهدم أمام الجهات القضائية المختصة إلا أن هذا الطعن لا يعلق أو يوقف عملية الهدم².

ب. الطريق القضائي

يمكن لقرار رخصة البناء أن يكون محل دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة، كما يمكن رفع دعوى تعويض في حالة الرفض التعسفي عن منح الرخصة دون مبرر شرعي³.

أما بالنسبة للقضاء الجزائي فقد قلص دوره لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة، حيث يمكن للنيابة العامة تحريك الدعوى

1- صليحة زغلول، براهيم غربي، مرجع سابق، ص 625.

2- سفيان بوط، "تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، جامعة البلدة 2، 2018، ص 85.

3- فيصل الوافي، "دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2018، ص 95.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

العمومية بناء على المحاضر التي تلققتها من الأعوان المؤهلين أو عن طريق الادعاء المدني من طرف الشخص المضرور أو الجمعيات أمام قاضي التحقيق¹.

3. العقوبات والتدابير الناتجة عن مخالفة الأحكام الخاصة برخصة البناء

وبالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 5 في الفقرة الثانية منها من القانون 04-05 نجد أن المشرع منح من جديد للجهة القضائية الجزائية صلاحيات القيام بالهدم الجزئي أو الكلي لتحقيق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء، وفي حالة عدم امتثال الطرف المخالف للحكم القضائي في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف².

أما بالنسبة للعقوبات الجزائية نجد أن:

- كل تنفيذ لأشغال أو لاستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها يعاقب بغرامة تتراوح بين 3.000.00 دج وبين 300.000.00 دج وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر طبقا لأحكام المادة 77 من القانون رقم 90-29.

- كل تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء يعاقب بغرامة تتراوح بين 50.000.00 دج وبين 100.000.00 دج وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة واحدة وتضاعف الغرامة طبقا لأحكام المادة 79 من القانون رقم 08-15³.

المطلب الثاني : الإطار القانوني لشهادات التهيئة والتعمير الفردية .

للحصول على شهادات التهيئة والتعمير استلزم المشرع مجموعة من الإجراءات والشروط للحصول عليها، كما أقر مجموعة من الآليات للرقابة إدارية وأخرى قضائية.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادات التهيئة والتعمير الفردية.

نص المشرع الجزائري للحصول على شهادات التعمير مجموعة من الإجراءات سنتناولها تبعا على النحو التالي :

¹- سفيان بوط، مرجع سابق، ص 89.

²- صليحة زغلول، براهيم غربي، مرجع سابق، ص 627.

³- محي الدين بريح، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 287-291.

أولاً: إجراءات استصدار شهادة التعمير

وتشمل هذه الإجراءات تقديم الطلب وإيداعه والتحقق فيه لنختم بالفصل فيه .

1. إيداع الطلب

طبقاً لنص المادة **03** من المرسوم التنفيذي رقم **15-19** لا بد أن يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، يتضمن البيانات الآتية¹ :

- طلب خطي ممضيا من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميمًا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في المحيط العمراني.

أما بالنسبة لبطاقة المعلومات فتشمل نفس البيانات ما عدا هوية المالك وهذا ما نصت عليه المادة **03** الفقرة **01** من المرسوم التنفيذي رقم **15-19** فهي تطلب من أي شخص له مصلحة في ذلك، ويتم إيداع الطلب من نسختين أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع في اليوم ذاته.

2. التحقق في الطلب والفصل فيه

يدرس الطلب من قبل مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أداة التعمير المعمول بها كما يمكن لها الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تراها ضرورية².

بعد دراسة الطلب وقبوله يتم تسليم شهادة التعمير خلال **15** يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب وفق الأشكال نفسها المتعلقة برخصة البناء، كما يجب أن يحتوي قرار شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات على البيانات المنصوص عليها من المادة **04** من المرسوم التنفيذي رقم **15-19**³.

ثانياً: إجراءات استصدار شهادة التقسيم

وتشمل هذه الإجراءات تقديم الطلب وإيداعه والتحقق فيه لنختم بالفصل فيه كما يلي :

1- موفق براهمي، مرجع سابق، ص 163.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 143.

3- موفق براهمي، مرجع سابق، ص 164.

1. إيداع الطلب

يقدم طلب شهادة التقسيم من طرف المالك أو وكيله مرفقا طلبه بنسخة من عقد الملكية أو الوكالة الرسمية وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وكذا الملف التقني المنصوص عليه في أحكام المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في 05 نسخ مقابل وصل إيداع¹.

2. التحقيق في الطلب والفصل فيه

تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حين أوكل المشرع مهمة تحضيرها للشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها والخاصة برخصة البناء².

بعد استكمال جميع الشروط القانونية يجب على الجهة المختصة أن تصدر قرارها إما بالقبول إذا ما توافرت جميع الشروط وتقوم بتبليغه للمعني في أجل شهر، وإما بالرفض رغم أن المشرع لم ينص على حالات الرفض، كما منح المشرع لطالبيها الطعن لدى الولاية أو لدى الوزارة كطعن ثاني في حالة سكوت الإدارة أو في حالة لم يعجبه الرد على أن ترد هذه الأخيرة عن الطلب في أجل 15 يوما بتسليم الشهادة أو الرفض مسببا³.

لم ينص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على شهر شهادة التقسيم عكس ما كان في ظل المرسوم رقم 91-176 الملغى لكن من الناحية العملية يتم إشهار شهادة التقسيم لأنها تهدف إلى إنشاء وحدات عقارية جديدة⁴.

ثالثا: إجراءات استصدار شهادة المطابقة

سنتناول بالدراسة الإجراءات الواجبة لاستخراج شهادة المطابقة على النحو التالي :

1. إجراءات استصدار شهادة المطابقة في ظل القانون رقم: 90-29

وتشمل هذه الإجراءات :

1- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 154.
2- عبايدية سارة، مرجع سابق، ص 210.
3- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 158.
4- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج.ر، ج.ج.د.ش، عدد 26، الصادرة بتاريخ 1991/06/01.

أ. إيداع التصريح

يشعر المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال خلال 30يوما من انتهائها وذلك في نسختين، أما إذا تعلق الأمر بالنسبة للتجهيزات والبنيات ذات الاستعمال الجماعي أو البنيات المستقلة للجمهور فيجب أن يقدم محضر تسليم الأشغال معد من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وذلك من أجل التحقيق في مطابقة البناية لرخصة البناء طبقا لأحكام المادة 56 من القانون رقم 90-29¹.

يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال أو محضر تسليم الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل، ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، كما يمكن أن تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره سلطة ضبط إداري².

ب. التحقيق في التصريح والفصل فيه

بعد الإيداع أو المبادرة يتم التحقيق في هذه الأشغال من قبل لجنة تسمى لجنة المطابقة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية والتي تجتمع بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما ثم يتم إخطار المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة عن طريق إشعار بالمرور وذلك قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ إجراء المراقبة³.

بعد زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء يحرر أعضاء اللجنة محضر جرد الأعمال التي تمت معاينتها ترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة، الذي يقوم بتسليم رخصة المطابقة في أجل 08 أيام من تاريخ المعاينة في حالة المطابقة أما في الحالة العكسية يخطر المعني بالرفض للعمل على جعل البناء مطابق لرخصة البناء قبل القيام بأي إجراء ردعي ممكن أن ينتهي بالهدم⁴.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه أو في حالة سكوت الإدارة أو تأجيلها أن يودع طعنا مقابل وصل لدى مصالح التعمير والبناء والتي ترد بالقبول أو الرفض

1- محمد لخضاري، مرجع سابق، ص 510.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 158.

3- يزيد عربي باي، مرجع سابق، ص 236.

4- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 149.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

في أجل 15 يوما، أما في حالة عدم الرد عن الطعن الأول بإمكانه إيداع طعن ثاني لدى المفتشية العامة للتعمير وعلى الوزير أن يأمر مصالح التعمير بالرد على صاحب الطلب بالإيجاب أو الرفض في أجل 15 يوما أو يمكن له اللجوء إلى القضاء¹.

2. إجراءات تحقيق المطابقة في ظل القانون رقم 08-15

حتى يتم تحقيق المطابقة وفقا للقانون رقم 08-15 والمراسيم التنفيذية له يجب:

أ. إيداع التصريح

أُزم المشرع الجزائري المعنيين بمطابقة البناءات المذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون 08-15 أن يتقدموا أمام السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية حسب النموذج المعد لهذا الغرض على أن يحرروا هذا التصريح في خمس 05 نسخ طبقا للاستمارة ، ويجب أن يحتوي هذا التصريح على البيانات المذكورة في نص المادة 24 الفقرة 02 من القانون 08-15².

كما يجب أن يرفق التصريح بمطابقة البناءة من ملف يتكون من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناءة سابق على تاريخ: 03 أوت 2008³.

بالإضافة إلى ذلك يجب أن يرفق بمجموعة من الوثائق المحددة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154⁴، بعد اكمال المصريح للملف يودعه مع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي المختصة، مقابل وصل استلام كما يسجل التصريح في سجل خاص، وفي حالة طلب تسوية بناءة غير متممة يضيف المصريح تصريحا كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة⁵.

¹ - كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 177.

² - فايزة جروني و مليكة بطينة، "التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة الشهيد حمة لخضر ولاية الوادي، ديسمبر 2018، ص 746.

³ - خالد بالجيلالي ومحمد بالجيلالي، "الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 08-15" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017، ص 254.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر، ج.د.ش، عدد 27، الصادرة بتاريخ 06/05/2009.

⁵ - فايزة جروني، مليكة بطينة، مرجع سابق، ص 748.

ب. التحقيق في الطلب والفصل فيه

بعد إيداع التصريح يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أعوان الدولة والبلدية المكلفين بالتعمير القيام بمعaine حالة عدم مطابقة البناية وتحرير محضر بذلك، ليقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 04 نسخ من التصريح مرفق بمحضر المعaine والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع التصريح¹.

تقوم مديرية التعمير والبناء بتشكيل ملف لكل طلب تحقيق المطابقة يحتوي على التصريح، محضر المعaine والرأي المعلن، يدون ويسجل في سجل خاص ويودع من طرفها لدى أمانة اللجنة التقنية للدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطارها².

تقوم اللجنة بدراسة التصريح وتراعي في ذلك مقتضيات نصت عليها المادتين 16 و18 من القانون رقم 08-15 وتصدر قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بالموافقة ليسلم للمعني حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، وإما بالرفض وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغه للمعني في أجل 15 يوم من استلامه لقرار الرفض، كما يمكن أن تقيد قرارها بالموافقة بشروط إذا رأت اللجنة أن هناك مجال للتسوية³.

وأخيرا يمكن للمعني في حالة رفض طلبه أن يرفع طعنا إداريا أمام لجنة الطعن بالولاية خلال 30 يوم من تاريخ تبليغه بالقرار، ولهذه اللجنة الحق في اتخاذ التحفظات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل من قرار لجنة الدائرة⁴.

الفرع الثاني: آليات الرقابة على شهادات التهيئة والتعمير الفردية.

تبنى المشرع نظامين في منح أدوات التهيئة والتعمير الفردية الأول وقائي ونظام ثاني ردعي يخضع للرقابة البعدية التي تمارسها هيئات إدارية وقضائية.

1- منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، مرجع سابق، ص 183.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 182.

3- موفق براهيمي، مرجع سابق، ص 274.

4- فايزة جروني، مليكة بطينة، مرجع سابق، ص 752.

أولاً: آليات الرقابة على شهادة التعمير

مكن المشرع الجزائري طالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها أن يرفع طعنا سلميا، أو أن يلجأ إلى الجهات القضائية كما يلي:

1. الرقابة الإدارية على شهادة التعمير

سنتطرق إلى رقابة الإدارة في القرار المتعلق بشهادة التعمير بالمنح أو الرفض

أ. رقابة الإدارة للقرار المتعلق بمنح شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير في شكل قرار إداري صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة احترام طالب الشهادة لجميع الإجراءات، تحدد صلاحيتها بصلاحيه مخطط شغل الأراضي أو مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، أما بطاقة معلومات فقد حدد مدتها بثلاثة أشهر¹.

ب. رقابة الإدارة للقرار المتعلق برفض منح شهادة التعمير

لم ينص المشرع عن حالات رفض شهادة التعمير، لكن قد تصدر الإدارة رفض منح شهادة التعمير بسبب نهاية صلاحية مخطط شغل الأراضي أو في بداية إعداده، أو أن الأرض المراد البناء عليها غير صالحة للبناء لأن شهادة التعمير مرتبطة برخصة البناء².

2. الرقابة القضائية على شهادة التعمير

لقد خول المشرع لكل ذي صفة ومصالحة اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، عن طريق رفعه لدعوى أصلية كما قد يثير المعني قرار منح شهادة التعمير بمناسبة طعنه في قرار منح رخصة البناء وهو طريق استثنائي، كما مكنه من رفع دعوى التعويض والتي تهدف إلى إقامة مسؤولية الإدارة التي تنشأ نتيجة التأخر في منح الشهادة أو رفض منحها بموجب قرار غير مشروع تم إلغائه بموجب قرار قضائي³.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم

قد ينتج عن رفض منح شهادة التقسيم نزاع يستوجب اللجوء إلى القضاء لتسويته.

1- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

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

3- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 161.

1. المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يمكن لكل صفة ومصلحة اللجوء إلى رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة ، إما بهدف إلغاء قرار غير مشروع طبقا للإجراءات الخاصة والمحددة قانونا، كما يمكن له رفع دعوى التعويض للمطالبة بتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم¹.

2. المنازعات التي يختص بها القضاء العادي (الجزائي)

بالنظر للطابع الإلزامي الذي تتميز به هذه الشهادة، فإن الإخلال بالقواعد المنظمة لها يعتبر جريمة ومن أهم الجرائم الماسة بشهادة التقسيم نذكر :

➤ جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم

تعتبر مخالفة عمرانية كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم طبقا لأحكام المادة 59 من القانون رقم 90-20، وكذا الشروع في عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة منتهية الصلاحية.

➤ جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 في مادته 77 نجد أن النص جاء بحكم عام يشمل الجريمتين حيث عاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000.00 دج و 300.000.00 دج وبالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود المخالفين عن كل تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها².

ثالثا: مخالفات شهادة المطابقة وطرق تسويتها

سنتناول بالدراسة إجراءات معاينة المخالفات ثم إجراءات تسوية المنازعات :

1. إجراءات معاينة المخالفات وأنواعها

سنتناولها بالدراسة على النحو التالي:

أ. إجراءات معاينة مخالفات شهادة المطابقة

يتم إثبات المخالفة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان ،تحرر في شكل استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض، ترسل

1- عبايدية سارة، مرجع سابق، ص212.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص335.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

إلى الجهة القضائية المختصة وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة¹.

ب. أنواع مخالفات شهادة المطابقة

إذا أظهرت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال وفق أحكام رخصة البناء فيتم رفض منح شهادة المطابقة مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقا وتذكيره بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 في مواده من 73 إلى 76، ويحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقة القضائية.

تثير شهادة المطابقة عدة منازعات نوجزها في الآتي :

➤ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 ويتخذ صورتين إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية التي منح على أساسها الترخيص كعدم احترام الارتفاع المرخص به أو إنجاز منفذ غير مقرر وعدم احترام قواعد التهئية سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة².

➤ مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، نصت عليها المادة 77 من القانون رقم 90-29 حيث جرم عدم القيام به وتدخل في هذا الصنف الحالات التالية عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء، عدم التصريح بانطلاق الأشغال وعدم التصريح بانتهاء الأشغال³.

➤ مخالفة البناء دون رخصة، طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 04 التي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون 04-05 وتشمل حالتين تشييد بناية دون رخصة البناء على أرض تابعة للأموال الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة وتشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أولا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.

1- آسيا أوراغ، "مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، العدد 09، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2019، ص 43.

2- عبد الله لعويجي، قرارات التهئية والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 151.

3- آسيا أوراغ، مرجع سابق، ص 45.

الفصل الأول :الإطار التنظيمي و التشريعي لأدوات التعمير الفردية

حددت العقوبة لهذه المخالفات بالغرامة ما بين ثلاثة آلاف دينار جزائري إلى ثلاثمائة ألف دينار جزائري وعند العود الحبس من شهر إلى ستة أشهر¹.

2. إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

لتسوية منازعات شهادة المطابقة طريقتين هما:

أ. الطريق الإداري

للمعني بالأمر رفع طعن إداري أمام لجنة الطعن بالولاية في حالة الرفض، خلال 30 يوم من تاريخ تبليغه، تفصل اللجنة نهائيا في تحقيق المطابقة وتبلغ المعني².

ب. الطريق القضائي

يمكن لقرار الإدارة بالرفض أن يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، وفي حالة إلغاء القرار يمكن للمعني رفع دعوى القضاء الكامل يطلب فيها التعويض عن التأخير في استغلال المبنى بالاستناد لقرار إلغاء قرار رفض تسليم شهادة المطابقة³. أما بالنسبة للقضاء الجزائي فبالإضافة إلى العقوبة المذكورة أعلاه، يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء، إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي قصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل، وفي حالة عدم الامتثال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁴.

3. الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

يترتب على عاتق المخالف عقوبات إدارية تتمثل في :

أ. الأمر بوقف الأشغال

وهو ما يعرف بالوقف الإداري للأعمال المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للبانى وهو إجراء وقتي احتياطي اختياري الأمر الذي يترك للسلطة الإدارية المختصة في مباشرته أو اتخاذ إجراء آخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة⁵.

1- يزيد باي عربي، مرجع سابق، ص274.

2- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص184.

3- منصورى نورة، مرجع سابق، ص73.

4- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص151.

5- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص181.

ب. الأمر بتصحيح الأشغال وتحقيق المطابقة

يقصد به إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء مخالف للمواصفات الفنية¹.

1- آسيا أوراغ، مرجع سابق، ص51.

الفصل الثاني:

واقع تطبيق عقود التعمير في

بلدية بئر العرش

المبحث الأول: إجراءات منهجية

حتى نستطيع المقارنة بين ماهو نظري وماهو تطبيقي أو ممارس على أرض الواقع هناك مجموعة من الإجراءات والخطوات التي تتبع للحصول على المعلومات من الميدان حول الموضوع المدروس، بالنسبة لدراستنا هذه فقد أجريت في بلدية بئر العرش بولاية سطيف:

المطلب الأول: التعريف ببلدية بئر العرش¹

بلدية بئر العرش الواقعة شرق ولاية سطيف يحدها شمالا بلدية البلاعة جنوبا بلدية حمام السخنة شرقا بلدية الولجة غربا كل من بلديتي العلمة ويازر سكرة انشأت سنة 1957 وأصبحت مقرا للدائرة عام 1991 تبعد عن مقر الولاية بمسافة 41 كلم وتعتبر البوابة الشرقية للولاية.

تتربع بلدية بئر العرش على مساحة ما يقارب 140 كلم مربع بعدد سكان يصل الى 29630 نسمة بكثافة سكانية تقدر بأكثر من 211ن/كلم .

بها 03 معابر رئيسية وهي :

*- الطريق الوطني رقم :05

*- طريق السكة الحديدية

*- الطريق السيار شرق غرب

قطعت البلدية اشواطا معتبرة في مجال التنمية لكل القطاعات والتي نذكر منها :

*-شبكة الطرق البلدية:

تعبر الطريق الوطني رقم: 05 إقليم بلدية بئر العرش على مسافة 10.5 كلم إضافة إلى الطريق السيار شرق غرب شمال البلدية وكذا الطريق الولائي رقمك118 على مسافة 7.9كلم.

تمتلك البلدية شبكة طرق بطول 63 كلم إضافة إلى وجود خط للسكك الحديدية، وتبلغ المسافة الإجمالية لشبكة الطرق 166.4 كلم الآن هناك عدة مقاطع مهترئة مما يتطلب عملية خاصة لإعادة الاعتبار لهذه الطرق عن طريق تسجيل عملية قطاعية بالنظر إلى

1- أنظر الملحق رقم 01 .

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

لعدم قدرة البلدية لتحمل هذه التكاليف عن طريق مخطط PCD أو ميزانية B C لذا يتعين تسجيل هذه العملية في برنامج قطاعي.

* - قطاع الصناعة والطاقة :توجد على مستوى بلدية بئر العرش منطقة النشاطات الحرفية بمساحة 03 هكتارات وب33 قطعة بالإضافة الى نشاطات صناعية أخرى كشركة تحويل البلاستيك بمنطقة ستيتة إضافة إلى بعض الصناعات الأخرى كطحن الحبوب، انتاج الشباك، تحويل النفايات بالإضافة إلى 13 مؤسسة واشغال الري . تبلغ نسبة تغطية بلدية بئر العرش بالغاز الطبيعي 48 بالمئة حيث يزداد الطلب على هذه المادة خاصة من السكان بالتجمعات السكانية المركزية حيث كان مطلبا رئيسيا للبلدية من قبل وقد تم تجسيد هذا المشروع سنة 2010 الا انه بقي دون المستوى المطلوب بالنظر للطلبات الملحة من طرف السكان الذي اصبح هو الاخر يأخذ منحى تصاعديا.

*- مجال الطاقة الكهربائية: نظرا للعدد الكبير للسكنات الريفية و الخاصة وكذا المدعمة يسجل طلب كبير و اضافي على الطاقة وهذا ما يلزم عن عدد السكان الوافدين المتزايد على هذه المنطقة نظرا لموقعها الجغرافي المهم والذي يساعد على تمركز السكان. * - قطاع الري: توجد 11 انقاب وكذا 09 خزانات بسعة 31500 متر مكعب تبلغ طول شبكة المياه الصالحة للشرب ب65000 متر طولي وطول شبكة التطهير 26 كلم بنسبة تغطية 48 بالمئة من المساكن والمؤسسات .

استقادت البلدية في هذا المجال من العمليات التالية :

- تزويد منطقة ستيتة بالمياه الصالحة للشرب والاشغال جارية على مستوى الخزان
- تزويد منطقة الشرفة بالمياه الصالحة للشرب حيث تم انجاز عملية خاصة بمد قنوات المياه وتوفير الطاقة الكهربائية وكذلك تم برمجة انجاز خزان مائي من الحجم الكبير لمواطني المنطقة .
- تزويد منطقة الزواير بالمياه الصالحة للشرب حيث تم انجاز نقب سنة 2008 بقدرة تدفق 15ل/ثا و يبقى مشروع انشاء الخزان وكذا شبكة التوزيع ضمن المشاريع المسطرة من طرف البلدية .

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

مياه الشرب: تعتمد بلدية بئر العرش مركز والمشاتي المحاذية لها في تزودها بالمياه الصالحة للشرب من نقب واحد مما يؤثر سلبا على عملية الاستهلاك حيث توجد صعوبة كبيرة في تسيير هذه المادة الحيوية من طرف مصالح الجزائرية للمياه الامر الذي ينبغي معه توفير مصدر آخر تكميلي من شأنه تعويض النقص المسجل وتحسين الخدمة.

قطاع الفلاحة: يغلب النشاط الفلاحي على بلدية بئر العرش حيث أن أكثر من 35 بالمئة من السكان يعيشون في المناطق المبعثرة و18 بالمئة في التجمع الحضري الثانوي وتبلغ مساحة الأراضي الصالحة للزراعة 10473 هكتارا منها 806 هكتار مسقية يغلب عليها زراعة الحبوب بإنتاج يقدر ب: 97885 قنطارا أما تربية الماشية فهي تبلغ 25000 رأس من البقر وحوالي 16000 رأس من الغنم حيث يشتغل أكثر من 3000 شخص في قطاع الفلاحة.

ونظرا للطابع الفلاحي للبلدية الذي يعتمد أساسا على زراعة الحبوب الموسمية وترتكز الفلاحة أساسا على المياه الجوفية عن طريق حفر الانقاب.

قطاع الصحة: تتوفر البلدية على عيادة متعددة الخدمات بمركز البلدية و03 قاعات علاج بالتجمعات السكنية بالإضافة الى 07 أطباء عامين في القطع الخاص و03 أطباء أسنان و04 صيدليات، وتجدر الإشارة إلى أن العيادة متعددة الخدمات على دار ولادة بطاقة استيعاب ضئيلة جدا مقارنة بالكثافة السكانية المحلية إضافة الى البلديات المجاورة التي تلجا اليها في غالب الأحيان.

قطاع التجارة: تعاني البلدية من انعدام السوق الأسبوعي كون ان السوق الحالية عبارة فضاء غير مهين وغير كاف لتلبية احتياجات السكان المتزايدة كما انم دخوله لا يتعدى 58 مليون سنتيم وهو مبلغ ضئيل جدا مقارنة بالأسواق المجاورة، ورغم الموقع الاستراتيجي للبلدية لاسيما قطعها من الطريق الوطني رقم 05 والذي يعتبر شريانا مهما يشجع الحركة التجارية بالإضافة الى قربها من الطريق السيار شرق غرب.

قطاع التربية: تضم بلدية بئر العرش 10 مؤسسات تربوية ابتدائية موزعة على كامل تراب البلدية، 03 منها داخل مركز البلدية وبعدها تلاميذ 3697 و03 إكماليات 02 بمركز البلدية والأخرى بمنطقة بلهوشات بعد متمدرسين 611 ومركز تكوين مهني بقدرة استقبال 250 مقعد وعدد متربصين مقدر ب: 93 متربص.

حيث يعاني هذا القطاع من اكتظاظ على كل المستويات الابتدائي، المتوسط، وكذا الثانوي ويرجع سبب ذلك إلى تزايد السكان بهذه المنطقة وعليه وجب تدعيم البلدية في هذا المجال بمجمعات مدرسية لمسايرة هذا التطور.

قطاع التسيير: توجه البلدية صعوبات لاسيما في مجال العتاد من ناحية الكمية والنوعية في ان واحد مما يعرقل السير الحسن لمرافق البلدية لذا من الواجب إعادة النظر في هذا العتاد بتدعيم الحضيرة البلدية بوسائل النقل والاليات التي تسهل من سير المرافق الإدارية خاصة وأن البلدية كما سلف الذكر تشهد توسعا عمرانيا وسكانيا كبيرين مما يؤدي بالضرورة الى تزايد احتياجات السكان من صحة ونقل ونظافة ضف إلى ذلك مختلف المشاتي عبر إقليم البلدية والتي تعرف هي الأخرى توسعا كبيرا في مجال تربية المواشي والدواجن مما يتطلب معها توفير العتاد اللازم مما يكفي طلبات وحاجيات السكان.

المطلب الثاني: العينة وأدوات جمع البيانات:

بالنسبة للعينة التي تعد جزءا من مجتمع الدراسة يماثله في الخصائص والصفات فقد كانت مقصودة حيث تمثلت في بعض الموظفين العاملين بمكتب التهيئة والتعمير ببلدية بئر العرش بسطيف، وكذا أمن دائرة بئر العرش، أم العدد فنظر لعدم تواجد جميع الموظفين بمكاتبهم بسبب الإجراءات الاحترازية المتخذة للوقاية من فيروس كورونا فقد أكتفينا بمن كانوا متواجدين فقط.

أما أدوات جمع البيانات فقد قمنا بتطبيق أداة المقابلة باعتبارها أداة بارزة من أدوات البحث العلمي، حيث تساعدنا في الحصول على إجابات دقيقة ذلك أن الباحث يمكنه تغيير أسلوب الأسئلة إذا كان هناك غموض على أن يحصل على الجواب الذي يتمشى والسؤال المطروح.¹

وقد تم طرح الأسئلة² على المسؤولين المحليين وبالذات بمصلحة البناء والتعمير ممثلة في شخص رئيس المصلحة ونظرا لخبرته الميدانية والمقدرة ب:18 سنة في الميدان والذي

¹ - عمار بوحوش، دليل الباحث في المنهجية وكتابة الرسائل الجامعية، ط2، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د.س.ن، ص39 بتصرف.

² - أنظر الملحق رقم10.

لم ييخل علينا بالإجابة وتوضيح مختلف النقاط حول عقود التعمير وكيفية اتباع الاجراءات في الواقع، كما اعتمدنا على الوثائق والسجلات كعنصر أساسي لجمع البيانات وذلك من خلال الاتصال بمصلحة الأمن العمومي لبلدية بئر العرش وبالذات فرقة شرطة العمران بأمن الدائرة، حيث تم تزويدنا بكل ما له علاقة بالإحصائيات التي ساعدتنا في الوصول الى الإجابات على الأسئلة المطروحة في هذه المذكرة وهذا دائما بالاعتماد على طريقة المقابلة ممثلة في شخص رئيسها لمصلحة الأمن العمومي، وتحليل مضمونها.

المبحث الثاني: عقود التعمير ببلدية بئر العرش:

المطلب الأول: تطبيق رخص التعمير ببلدية بئر العرش.

تعرفنا في الفصل الأول على أنواع الرخص والتمثلة في رخصة التجزئة الهدم، البناء، ولكل رخصة من هذه الرخص إجراءات يتم اتباعها للحصول عليها، وقد حاولنا معرفة ما إذا كانت هذه الإجراءات تتبع على أرض الواقع أم لا:

1- رخصة التجزئة:

تعتبر كما ذكرنا سابقا (عملية تقسيم ملكية عقارية لاستعمال القطع الناتجة في البناء¹)، ومن الناحية النظرية وبموجب القانون 15-19 تتبع مجموعة من الإجراءات للحصول عليها بداية بطلب موجه لمصالح الشباك الوحيد بالبلدية محرر من صاحب الرخصة أو موكله موقع عليه شرط دعمه بملف تقني كامل منصوص عليه بالمادة 09 من القانون 15-19 والذي يتم إعداده من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير مؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها، بالإضافة لنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، يرسل طلب الرخصة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية إقامة المشروع ويحدد تاريخ الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف وينظر في مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لمخطط شغل

1- انظر إلى الصفحة من 14 في الفصل الأول.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

الأراضي أو لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية.

وتجدر الإشارة ان دراسة رخصة التجزئة حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أما في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد لولاية، كما أن رخصة التجزئة لمختلف المشاريع تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ماعدا المشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه، بالإضافة الى المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى، ولا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، غير ان رخصة التجزئة تعتبر ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار وبالنسبة لطالب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية، حيث يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر 15 يوماً، وعليه يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني 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 بالرد بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوماً (15 يوماً) ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وللمواطن المتضرر رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وقد أكد رئيس مكتب التعمير أنها نفس الإجراءات التي يتم اتباعها على مستوى البلدية من الناحية العملية للحصول على هذه الرخصة¹، ولكن قد تسجل اختلالات بالنسبة لتواريخ التسليم التي غالبا ما لا يتم مراعاتها لعدة أسباب سيأتي ذكرها في أوانها.

02- رخصة البناء²:

للحصول على هذه الرخصة ينبغي أن تكون هناك إجراءات قبلية تتبع من بينها على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليها.

وبالنسبة لرخصة البناء أيضا وعملا بما جاء به المشرع فإن طالب رخصة البناء ملزم بتقديم طلب خطي يقدم على مستوى الشباك الوحيد حيث يتم تسجيله بالدفاتر التي تمسك على مستوى امانة الشباك مرفوق بملف كامل يحتوي على نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا وقد اضافت المادة 43 من قانون 15-19 ضرورة ارفاق طلب رخصة البناء بملفين ذوي طابع اداري متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، حيث يرسل الطلب والملفات المرفقة به في ثلاث 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، ليتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل المرفق.

ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في أجل ثمانية 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي أنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى ويستشار بصفة

1- أنظر الملحق رقم 03.

2- أنظر الملحق رقم 04.

الفصل الثاني : واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

خاصة كأشخاص عموميين مجموعة من مصالح الدولة والتي لها علاقة بالتعمير، وتسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية في هذه الحالة ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، مع وجوب فصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وتسليم رخصة البناء تكون من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ومن جهة أخرى يجب فصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب 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.

ولكن ما أكده المسؤولون المحليون للتعمير أنه في الواقع العملي غالبا ما لا تراعى أجل التسليم لمختلف الرخص والشهادات وهذا راجع إلى قلة المورد البشري العامل بهذه المصالح من جهة ومن جهة أخرى إلى نقص تأهيله وربما يعزى في بعض الأحوال إلى كثرة الطلبات المقدمة في هذا الشأن.

03- رخصة الهدم : ((المواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي 15-19))

أشارت المادة 72 على انه لطالب رخصة الهدم التقدم بطلبه موجه للشباك الوحيد بصفته مالكا للبناء المراد هدمها أو موكلا وإذا كان هيئة عمومية مخصصة تقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

شخصاً معنوياً مرفوقاً بمخططات الهندسة المعمارية والهندسة المدنية ومخطط تنفيذ الأشغال مسلم من طرف المهندس المعماري وتعهد بالقيام بعملية الهدم باستعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة، و حالة وجود بناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق ملف الخبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني قصد ضمان استقرار المباني المجاورة .كما انه يجب ان يكون ضمن الملف مخطط خاص بمراحل الهدم وأجاله، يرسل طلب رخصة الهدم الملفات المرفقة به في ثلاث 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية حيث يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية وعلى الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ولا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة كما انه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناية، واستوجب القانون إشهار رخصة الهدم وجوباً¹.

لمدة 01 شهر بلوح الإعلانات الخاص بالبلدية من أجل اطلاع الجمهور عليها للاعتراض عليها قبل تقديم طلب رخصة الهدم لدى الشباك الموحد للدراسة، وتجدر الإشارة الى ان انقضاء رخصة الهدم يكون في حالات محددة على سبيل الحصر وهي:

* - عدم تنفيذ عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.

* - توقف أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

* - إلغاء الرخصة صراحة بموجب حكم قضائي.

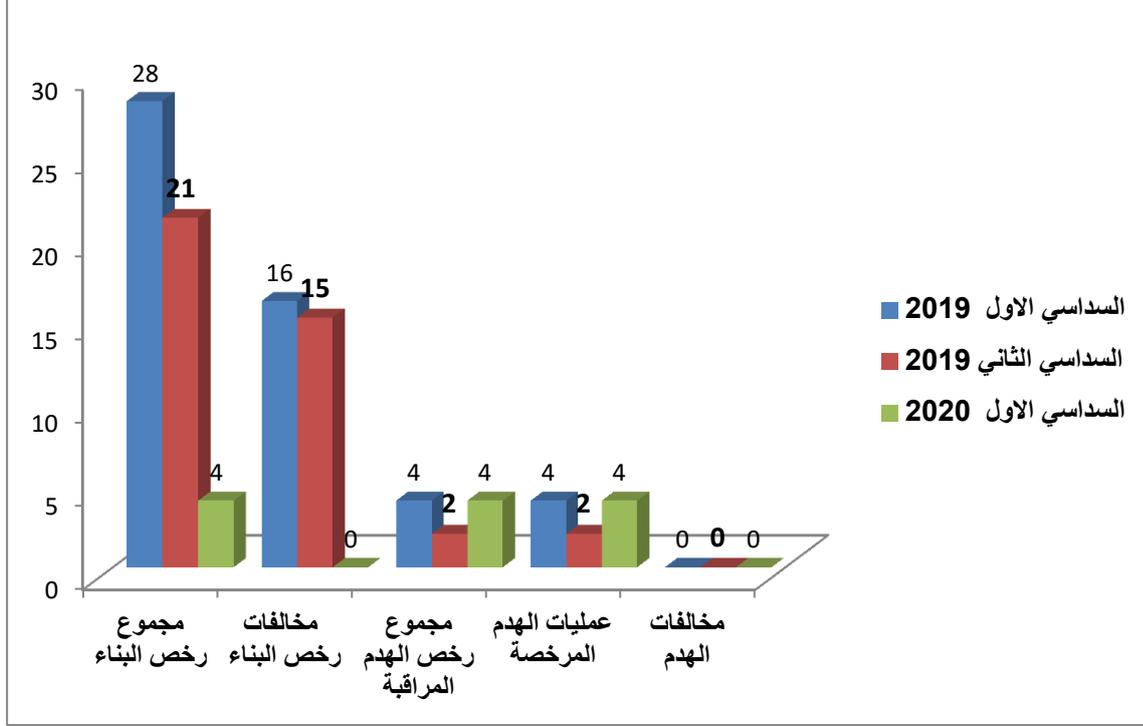
وما هو ملاحظ من خلال الدراسة الميدانية وما صرح به رئيس مصلحة العمران بالبلدية أن الإجراءات الخاصة بالرخص والمنصوص عليها في القوانين يتم اتباعها من طرفهم بشكل قانوني²، إلا أن هناك مخالفات عمرانية مرتكبة على مستوى مدينة بئر

1- انظر الصفحة من 15 من الفصل الأول.

2- أنظر الملحق رقم 05.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

العرش حيث تحصلنا على أحدث الإحصائيات حولها من مصالح الأمن وهو ما يوضحه الرسم البياني التالي:



رسم بياني لإحصائيات المخالفات المسجلة على مستوى مصلحة العمران لبلدية بئر العرش المتعلقة برخص البناء ورخص الهدم خلال سداسيات 2019 والسادسي الأول 2020 (أنظر الملحق رقم 12).

وقد تم تفسير وجود هذه المخالفات بالرغم من الالتزام بالقوانين وتطبيق جميع الإجراءات في تسليم هذه الرخص بعدم احترام المواطنين لشروط البناء والتعمير بشكل عام بالإضافة إلى نقص الرقابة من قبل مصالحهم ومصالح شرطة العمران حيث يتم تنظيم خرجات ميدانية (مرة كل أسبوع) في هذا الشأن من خلالها يتم ضبط العديد من المخالفات العمرانية كما أنها في بعض الأحيان تلعب دورا توعويا وقائيا في هذا المجال، ويعود نقص الرقابة لمجموعة من الأسباب منها:

- التوسع العمراني الذي تشهده مدينة بئر العرش وموقعها الاستراتيجي باعتبارها حلقة وصل بين مدينة تاجنانت التابعة إداريا لولاية ميلة وولاية سطيف باعتبارها وجهة للزحف الريفي خاصة من طرف سكان ولاية ميلة الذين يتوافدون بشكل ملفت للانتباه.

- نقص التعداد البشري المتخصص ببلدية بئر العرش وكذلك الشيء نفسه بالنسبة لتعداد الشرطة حيث لا تتوافر امن دائرة بئر العرش بأكمله إلا على حوالي 80 فردا من

الفصل الثاني: واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

رجال الشرطة وهو غير كاف تماما لتغطية أمنية شاملة بالمنطقة بما فيها فرض رقابة حقيقية على المخالفات المرتكبة لوضع حد لها.

- نقص الوسائل المادية على مستوى هذه المصالح المكلفة بالرقابة وضبط المخالفات (كسيارات التنقل مثلا) والتي لا تحوز مصلحة العمران لبلدية بئر العرش عليها الشيء الذي يؤثر سلبا على مردودها في مجال مكافحة المخالفات العمرانية لتبقى هذه الإحصائيات حسب رئيس مصلحة العمران نسبية نظرا لبعض التصرفات اللامسؤولة من طرف مسؤولين بالبلدية والتي تتضمن تدخلات لصالح أشخاص حررت ضدهم إجراءات بخصوص مخالفات عمرانية الشيء الذي يؤثر سلبا على مردودية الموظف المكلف بضبط المخالفات ومردويته.

المطلب الثاني: تطبيق شهادات التعمير ببلدية بئر العرش

تختلف الإجراءات المتبعة في تسليم الشهادات الخاصة بعقود التعمير حسب الشهادة المراد طلبها وهذا باختلاف الملف المقدم للشباك الوحيد إلا أنها من جهة أخرى تتشابه الى حد بعيد خاصة من ناحية اجال الطعن، وفي هذا الاطار أكد رئيس مصلحة العمران انهم يلتزمون بتطبيق المرسوم التنفيذي:15-19 والذي يضبط إجراءات طلب وتسليم الرخص والشهادات¹.

01- شهادة التعمير:

كشرط جوهري لتسليم شهادات التعمير يجب أن تكون المنطقة الواقع فيها القطعة الأرضية تدخل ضمن مخطط شغل الأراضي وان لم يوجد ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى هذا يستوجب المرسوم التنفيذي 19/15 (المادة 03 منه) تكوين ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق تتمثل في طلب شهادة التعمير محرر من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ويجب أن يتضمن مجموعة من البيانات المحددة بموجب المادة سالفة الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، حيث يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (02) لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته ويسجل

1- أنظر الصفحة 18 من الفصل الأول و الملحق رقم 06.

الفصل الثاني: واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

بسجل الإيداع ويرسل إلى المصالح المعنية عن طريق جدول إرسال من اجل دراسة الطلب وتقديم الآراء (قبول أو رفض) وهذا خلال 08 أيام.

وفي حالة عدم الإجابة من طرف احدى المصالح المعنية بالدراسة وإبداء الراي يتم إرسال تذكير من طرف أمانة الشباك إلى هذه المصلحة والتي لها الرد خلال 24 ساعة من تاريخ التذكير الموجه وعدم الرد أو السكوت يعتبر رايًا بالموافقة وهذا يصب في مصلحة المواطن وهي غاية المشرع الجزائري بتحقيق هذه المصلحة ووضع حد لسلطة الإدارة في هذا المجال وتبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال الخمسة عشر (15)يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، تجدر الإشارة أنه في الواقع العملي لا تراعى هذه المواعيد بشكل دقيق كما هو منصوص عليه قانونا حيث أنها في غالب الأحيان تتجاوز هذه المدة لتصل إلى 30 يوما أي شهرا كاملا كحد أقصى ويرجع تأخر تسليم هذه الشهادة إلى كثافة العمل من جهة وكذا إلى التدقيق في الدراسة ونقص الموارد البشرية من جهة أخرى.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص ر.م.ش.ب الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المحددة في المرسوم التنفيذي 15-19 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف فهنا يجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي وتصدر الجهة المختصة قرارا إما أن يتضمن منح هذه الشهادة أو الرفض أو السكوت وعدم الرد أو تأجيل المنح، وذلك حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها والمتعلقة برخصة البناء وإذا كان القرار هو منح شهادة التعمير فإن التسليم يتم من قبل ر.م.ش.ب خلال مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي: 15-19 وأيضاً نفس الحكم بالنسبة لبطاقة المعلومات وفي ظل م.ت رقم 91-176 الملغى كانت المدة شهرين من خلال نص المادة 04 منه.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

وبالمقارنة بين هاتين المادتين نلاحظ أن م.ت 15-19 الجديد قد قلص من أجل تبليغ هذه الشهادة وهذه إيجابية جاء بها هذا المرسوم، أما في حالة رفض منح شهادة التعمير إذ أنه يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو الرفض إذ يرفض ر.م.ش.ب منح شهادة التعمير مثلما يرفض تسليم رخصة البناء إذ المشرع أخضع تحضير و تسليم شهادة التعمير لنفس إجراءات منح رخصة البناء وذلك حسب نص المادة 03 من م.ت 15-19 ويكون الرفض في حالة إذ كانت الشهادة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمادتين 04 و06 من م.ت 15-19 وحسب الفقرة الثانية من المادة 06 من نفس المرسوم فإنه يجب أن يكون الرفض مسببا، وفي حالة سكوت الجهة المختصة حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على حق صاحب شهادة التعمير في الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، آنذاك يمكن ل ر.م.ش.ب بالسكوت عن الرد ولصاحب الشهادة الحق في إيداع طعن، ونشير في هذا الصدد انه يمكن تأجيل منح شهادة التعمير طبقا لنص المادة 19 من المرسوم 91-176 المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة ويمكن للسلطة المختصة القيام بتأجيل البث في قرار شهادة التعمير لمدة لا تزيد عن سنة، ويكون ذلك في حالة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، وهو نفس الحكم المطبق على رخصة التجزئة وأيضا رخصة البناء ومن جهة أخرى يمكن لطالب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد المبلغ به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، وبموجب م.ت 15/19 يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر 15 يوما. كما يمكن له أيضا إيداع 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 بإخطره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

1- انظر الصفحات 18 في الفصل الأول.

02- شهادة التقسيم¹:

تخضع هذه الشهادة ((المواد من 33 إلى 40 من قانون 15-19))، إذ أن المادة 34 تحدد ما ينبغي تقديمه من قبل طالب الشهادة من وثائق حيث يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم ويجب عليه دعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل وذلك طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل شخصا معنويا، يرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يتكون من تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع وتصاميم ترشيديّة معدة على سلم 200/1 أو 1/500 التي تشتمل على بيانات تبين حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

وبخصوص الإجراءات المتبعة لاستصدار شهادة التقسيم فقد فصلت فيها المواد ((36-37-38 من المرسوم 15-19)) حيث نصت في مجموعها على ما يلي ((يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. حيث يقوم بتسجيل الطلب وتاريخ إيداعه في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ليتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وأخيرا تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، للإشارة فإن مدة صلاحية شهادة التقسيم محددة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها وهو ما جاءت به المادة (34) من المرسوم التنفيذي 15-19.

وقد بين المشرع الجزائري في المادة 40 من نفس المرسوم حالة سكوت أو رفض تسليم شهادة التقسيم حيث اجملها في انه ((لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد أو

1- أنظر الملحق رقم 07.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوما، ولصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في الأخير تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن وبعد استنفاد كافة الطعون الإدارية وللمتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة برفع دعوى قضائية. ومن الناحية العملية يجب أن تكون البناية قابلة للتقسيم أيأن يكون عرض الواجهة الرئيسية للبناية لا يقل عن 08 أمتار، إلا أن البنائيات ذات الواجهتين لا يشترط فيها هذا الشرط السالف الذكر (شرط 08 أمتار)، هذا من جهة ومن جهة أخرى يجب مراعاة دفتر الشروط المتعلقة برخصة التجزئة في هذا المجال حيث انه توجد سكنات فردية غير قابلة للقسمه وهي التي تقل مساحتها عن 100 متر وهذا نظرا لصغر مساحتها.¹

03-شهادة المطابقة:

وبالنسبة لهذه الشهادة وحسب المبحوث فإنها هي الأخرى تطبق بموجب للمرسوم التنفيذي من خلال المواد المحددة من ((63 إلى 69 من المرسوم 15-19))² حيث عرفت بأنها((شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة للطالب تسلم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سواء كانت مسلمة من طرفه أو مسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران حيث تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور.

حيث يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني

1- انظر الصفحة 19 من الفصل الأول.

2- أنظر الصفحة رقم 20 من الفصل الأول و الملحق رقم 08.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

من جهة أخرى فإن المادة:66ف03 توضح حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو ما يعرف بالتنقل الإجمالي، كما نصت على أن عملية المطابقة تخص الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، حيث يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المواطن بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية 8 أيام على الأقل، ويعد محضر بالمطابقة أو عدمها، في الأخير يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في أجل ثمانية 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج. جدير بالذكر أنه في حالة عدم رضی المواطن الذي تم تبليغه بقرار المطابقة أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة يقوم بإيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية ويكون أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو (15يوما) خمسة عشر يوما، وعند عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وفي الأخير يمكن للمواطن المتضرر رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

وبالتالي كل ما يخص شهادة المطابقة نجده ضمن كل من المرسوم التنفيذي 19/15 وكذا القانون 15/08 حيث أنه يشترط للحصول عليها كإجراء أولي وكباقي الشهادات تكوين ملف يشمل وجوبا على رخصة البناء وتصريح شرفي من طالب الشهادة بمطابقة بنيته والأشغال المنجزة بها للرخصة المسلمة له (اختياريا)، ويتم إيداع هذا الملف بالشباك

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

الموحد وتسجيله بسجل الإيداع وتميره على مستوى المصالح المعنية لإبداء الراي والدراسة بنفس الإجراءات ونفس المواعيد المشار إليها آنفا.

بعد تقدم المعني وقيامه بتكوين الملف والتصريح بانتهاء الأشغال من أجل الحصول على شهادة المطابقة يتم برمجة الخرجة الميدانية رفقة جميع المصالح المعنية في المدة المنصوص عليها والتي لا يجوز أن تتجاوز 08 أيام، وأثناء الخرجة يتم إجراء المعاينة الميدانية للبناء والنظر في مدى مطابقتها مع رخصة البناء المسلمة للطالب، هذا من الجهة النظرية والإجرائية.¹

إلا أنه ومن جانب الممارسة العملية والميدانية يتم إصدار شهادة المطابقة بناء على مطابقة الواجهة الرئيسية فقط للبناء المنجزة مع مخططها المنجز من قبل المهندس المعماري وهذا دون الدخول إلى البناء والنظر في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء المقدمة، ليتم إعداد محضر معاينة مطابقة البناء للأشغال المنجزة و تسليم شهادة المطابقة للمواطن في ظرف يومين أو ثلاثة أيام على أكثر تقدير وهذا طبعا بعد تسديد حقوق الرسم المحددة قانونا ويمسك سجل خاص بتسليم هذه الشهادة على مستوى الشباك الوحيد حيث يمضي المواطن على ذلك بعد تسلمه لشهادته.

وتجدر الإشارة إلى أنه وفي ظل القانون 08/15 المتعلق بالتسوية تتم معاينة البناء حسب المخططات الجديدة الموضحة للوضعية الحالية للبناء حيث يتم في هذه الحالة المعاينة الداخلية وكذا الخارجية لتسليم شهادة المطابقة عكس شهادة المطابقة في الإجراءات العادية في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 والتي لا تشترط المعاينة الداخلية للبناء كما سبقت الإشارة إليه، ولكن في الواقع الميداني وحسب رئيس مكتب العمران لمدينة بئر العرش الذي أكد أن حالة المرور الإجباري المنصوص عليها قانونا غير مطبقة في ارض الواقع اطلاقا نظرا لغياب الإطارات المؤهلة قانونا وقلتها والمتمثلة في مفتش التعمير والذي قلما يتواجد على مستوى مكاتب التعمير بالبلديات والقوة الثبوتية للمحاضر المنجزة من طرفه، وهذا يعتبر جانبا من المشاكل المتعلقة بالموارد البشري التي يجب النظر فيها بجديّة من طرف السلطات، ومن جهة أخرى فإنه في مجال قانون التسوية رقم: 08/15 والذي جاء لتسوية البناءات قبل 2008 لا يمكن الحديث عن التسوية

1- انظر إلى ص 48-49، من الفصل الأول.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

فيه بعد هذا التاريخ، ونظرا لكون أغلبية البنايات الموجودة على مستوى دائرة بئر العرش دون تسوية محصورة بين سنتي: 2008 الى 2012 أما باقي الملفات فأخذت منحي قانونيا بعد سنة 2012 أي انها لا تحتاج الى تسوية (نظرا لتطبيق القانون بشكل نسبي خلالها أي انه تمت السيطرة بشكل نسبي عليها) وبعبارة اخرى يبقى المشكل المطروح بين سنتي 2008 الى 2012 وعلى هذا الأساس ينبغي تمديد قانون التسوية للبنايات من 2008 ليشمل الى غاية 2012 لتسوية اقصى حد ممكن من البنايات التي لم تسوى وضعيتها بعد، كما أكد رئيس مكتب العمران أنه لا توجد حالات تم من خلالها تسليم هذه الشهادات دون اتباع كافة الإجراءات التي أقرها المشرع سواء من ناحية ضرورة تكوين ملف إداري، أو ما تعلق بالإجراءات إلا في جانب مواعيد التسليم فقد تتأخر نظرا لمجموعة من العوائق التي يواجهونها في تطبيق عقود التعمير (سواء الرخص أو الشهادات) ويمكن تلخيصها في ثلاث عناصر تقنية كغياب التقنيات الحديثة والتي تساعد على شفافية العمل وسرعة تنفيذه في الأجال القانونية، وينبغي حسب المبحوث اللجوء إلى الرقمنة لتسهيل الرقابة واستخراج الرخص والشهادات وتسليمها في وقتها ووضع حد للبيروقراطية وتكريس الشفافية في العمل الإداري، وبشرية كنعقص المورد البشري المؤهل والمكون في هذا المجال، وعوائق مادية كغياب وسائل العمل وان وجدت فهي قديمة مما يؤثر سلبا على مردودية الموظف في هذا الشأن .

وبالنسبة للإجراءات المقررة في مجال الشهادات فهي حسب هذا الموظف كافية إلا أن المشكلة تكمن في المواطن الذي لا يراعي الإجراءات من جهة، حيث يرى أنه من الضروري تشديد المراقبة والمتابعة من طرف مكاتب الدراسات التي قامت بإعداد مخططات هذه البنايات من خلال فرض رقابة ومتابعة لهذه المشاريع من بدايتها إلى غاية نهايتها بتطبيق المخططات الممنوحة من طرفها وهذا من أجل تسهيل عملية حصول المواطن على شهادة المطابقة الخاصة به تحت إشراف المهندس المعماري القائم بوضع المخططات كما هو معمول به بفرنسا، أما في الجزائر فهذا الإجراء يطبق فقط بالنسبة السكنات الجماعية (العمارات) حيث يلزم المهندس بمتابعة الأشغال ومطابقتها بالمخططات التي منحت على أساسها رخصة البناء.

الفصل الثاني :..... واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.

عموما حسب المبحوث يمكن القول أن الإجراءات المتعلقة بعقود التعمير التي أقرها المشرع كافية لتنظيم العمران إلى حد بعيد لكن تبقى الفعالية والتطبيق في ارض الواقع إذا أنها تصطدم بعراقيل بيروقراطية وسياسية والدليل على ذلك ما تشهده مختلف مناطق الوطن من مخالفات عمرانية ظاهرة للعيان تنبئ بغياب تنظيم محكم لعملية العمران وخروجها في بعض الاحيان عن سيطرة المسؤولين المحليين حيث ما إن يتم القضاء على حي فوضوي معين حتى تظهر أحياء أخرى، وعليه فإننا نرى تفعيل هذه الاجراءات المتعلقة بتنظيم العمران عمليا في ارض الواقع لا سيما الشق المتعلق بمحاربة المخالفات العمرانية وكذا الاحياء الفوضوية دون هواده وإعطاء حرية أكثر وحماية اكبر للأفراد العاملين في هذا المجال بتوفير الموارد المادية والتقنية والبشرية الكافية ووضعها تحت تصرفهم خدمة لهذا المرفق.

خاتمة

تعتبر ادوات التعمير الفردية من رخص وشهادات السالف دراستها اساليب ابتكرها المشرع لوضع حد للفوضى العمرانية التي سادت البلاد منذ عدة عقود من الزمن ووضع قانون صارم يترتب على مخالفته المسائلة المدنية والجزائية حيث جاءت ترسانة قانونية في هذا المجال بدءا بقانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المكملة له ، الا ان كل هذه القوانين رغم ما تحمله من اجراءات وعقوبات ردعية لم تصل الى المبتغى حيث لا يزال يلاحظ بكل اسف المخالفات العمرانية التي تنتشر هنا وهناك وتزداد يوميا لذلك كان لزاما على الادارة التشدد في عملية الرقابة والتي يمكن أن تكون سابقة أو لاحقة ومن بين وسائل الرقابة السابقة بعد مخططات التعمير ومخطط شغل الأراضي رخص وشهادات التعمير التي تصدر حسب اجراءات محددة قانونا وهذه الرقابة من شأنها ضمان عدم التعدي على القواعد الجوهرية الواجب احترامها خلال مراحل البناء المختلفة بالوقوف على تطبيق القانون في هذا المجال تطبيقا صحيحا أما الرقابة اللاحقة لا تكون الا بعد أن تتم الإجراءات بصدور قرار الرخصة أو الشهادة وبالتالي فالرقابة اللاحقة لا تأتي بعد تسلّم الرخصة أو الشهادة حيث تتاح خلالها الفرصة للأجهزة المكلفة بها بممارسة مهامهم إلا أن ما نسجله في هذا الصدد هو صعوبة هذه المهام الموكلة الى هذه الاجهزة نظرا لما يلاقونه من مشاكل وعراقيل في سبيل ممارسة مهامهم الميدانية الشيء الذي يجعل من المخالفات العمرانية موجودة ،والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري أوكل لجهات متعددة ضبط مخالفات التعمير من جماعات محلية وشرطة عمران و جهات أخرى حددها القانون .

إن القرار المتعلق برفض منح الترخّص، أو سحبه من مصدره بسبب خرق القوانين أو مخالفة محتوى وثائق التعمير و ضوابط البناء ،هذه القرارات تقع تحت طائلة الرقابة القضائية والتي تعتبر ضمانا أساسية لحماية المتضررين من قرارات الإدارة برفض منحها أو تأجيلها وسحبها اذا اقتضى الأمر ذلك، وقد لعب القاضي الاداري دورا مهما في رقابته للقرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة حيث منحت له سلطات واسعة أثناء نظر الدعوى خاصة دعوى الإلغاء والتي تعتبر من أهم الدعاوى انتشارا على الصعيد العملي، وبخصوص القضاء العادي جزائيا كان أو عقاريا فله سلطة رقابة على مخالفتي أحكام الرخص والشهادات فالجزائري منح له القانون 90-29 المعدل والمتمم مهمة رقابة قواعد العمران وفرض عقوبات

صارمة ابتداء من الغرامة ووصولاً إلى الحبس وإن كانت هذه العقوبات والتي لا تف بالغرض ودليل ذلك الانتشار الواسع للبناءات المخالفة كما سلف ذكره .

وقد جاء في دور القاضي العقاري من ناحية رقابته لمخالفتي أحكام رخص وشهادات التعمير للمتضرر من الاعمال المترتبة على عقود التعمير الفردية طلب تعويض عما لحقه من ضرر، والذي يأخذ عدة صور من بينها التعسف في استعمال الحق كعدم احترام حق المرور أو مخالفة الأحكام المنظمة للأماكن المتلاصقة وفتح المطلات والمناور .

فالرقابة بهذه الادوات تتم دراستها من الناحيتين النظرية ضمن الاطار المفاهيمي والقانوني كما جاء في الفصل الأول والعملية البحث كما تناولناه في الفصل الثاني-الشق التطبيقي- من خلال نموذج الدراسة الذي تم اختياره من طرفنا وهو مدينة بئر العرش بولاية سطيف .

فمن الناحية العملية تطرقنا إلى التعريف بالعينة والمتمثلة بدائرة وبلدية بئر العرش ممثلة في مصلحة التعمير و رئيسها الذي أجرينا معه مقابلة بخصوص مدى نجاح تطبيق عقود التعمير الفردية من رخص وشهادات على مستوى هذه البلدية ومدى نجاعتها في ضبط النظام العمراني بها، فدراستنا النظرية الأولية للإجراءات المطبقة بالمصلحة على أدوات التعمير الفردية تظهر التزاما واضحا من الناحية القانونية والإجرائية مع تسجيل بعض الاقتراحات والاختلالات في الجانب الإجرائي والتي نلخصها فيما يلي:

- من الضروري تشديد المراقبة والمتابعة من طرف مكاتب الدراسات التي قامت بإعداد مخططات هذه البناءات حيث يفرض عليها متابعة هذه المشاريع من بدايتها إلى غاية نهايتها بتطبيق المخططات الممنوحة من طرفها وهذا من أجل تسهيل عملية حصول المواطن على شهادة المطابقة الخاصة به وهذا تحت إشراف المهندس المعماري القائم بوضع المخططات كما هو معمول به بفرنسا، أما في الجزائر فهذا الإجراء يطبق فقط بالنسبة للسكنات الجماعية(العمارات)حيث يلزم المهندس بمتابعة الأشغال ومطابقتها بالمخططات التي منحت على أساسها رخصة البناء.

- من جانب الممارسة العملية والميدانية يتم إصدار شهادة المطابقة بناء على مطابقة الواجهة الرئيسية فقط للبناء المنجزة مع مخططها المنجز من قبل المهندس المعماري وهذا دون الدخول إلى البناء والنظر في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء المقدمة هذا ما يعتبر إخلالا واضحا من جانب القائمين على الرقابة البعدية .

- وفي الواقع العملي الميداني فإن حالة المرور الإجباري المنصوص عليها قانونا غير مطبقة في ارض الواقع نظرا لغياب الإطارات المؤهلة قانونا وقلتها والتمثلة في مفتش التعمير والذي قلما يتواجد على مستوى مكاتب التعمير بالبلديات والقوة الثبوتية للمحاضر المنجزة من طرفه، وهذا يعتبر جانبا من المشاكل المتعلقة بالموارد البشري التي يجب النظر فيها بجدية من طرف السلطات.

- يثبت الواقع العملي أن الأحكام القضائية الصادرة بخصوص المخالفات المترتبة عن عقود التعمير الفردية من رخص وشهادات ليست رادعة وصارمة الشيء الذي يجعل المواطنين لا يخافون من ارتكابها مرات أخرى كما أن التأخر في إصدار الأحكام الجزائية يعتبر سببا لتفشي هذه الظاهرة.

- في الواقع العملي فإنه في جميع الأحوال غالبا ما لا تراعى أجال التسليم لمختلف الرخص والشهادات وهذا راجع إلى قلة المورد البشري العامل بهذه المصالح من جهة ومن جهة أخرى إلى نقص تأهيله وربما يعزى في بعض الأحوال إلى كثرة الطلبات المقدمة في هذا الشأن .

- تعتبر الإجراءات المتعلقة بعقود التعمير التي أقرها المشرع كافية لتنظيم العمران إلى حد بعيد لكن تبقى الفعالية والتطبيق في أرض الواقع، نظرا لأسباب عديدة كالعراقيل البيروقراطية والسياسية، وغياب التنظيم المحكم لعملية العمران وخروجها في بعض الأحيان عن سيطرة المسؤولين المحليين حيث انه ما إن يتم القضاء على حي فوضوي معين حتى تظهر أحياء أخرى.

- بالنسبة لقانون التسوية رقم 08/15 والذي جاء لتسوية البناءات قبل 2008، فبعد هذا التاريخ لا يمكن الحديث عن التسوية فيه ونظرا لكون أغلبية البناءات الموجودة على مستوى دائرة بئر العرش دون تسوية محصورة بين سنتي 2008 إلى 2012 من جهة فيما باقي الملفات أخذت منحى قانونيا بعد سنة 2012 - أي أنها لا تحتاج إلى تسوية- نظرا لتطبيق القانون بشكل نسبي خلالها، أي تمت السيطرة بشكل نسبي عليها، وبالتالي يبقى المشكل المطروح بين سنتي 2008 إلى 2012.

وكإجابة على التساؤل المطروح نخلص إلى القول أن مدينة بئر العرش نجحت نسبيا في تطبيق الإجراءات النظرية والقانونية المتعلقة بعقود التعمير الفردية على مستواها إلا انه ومن الجانب التطبيقي فقد كان هناك استياء كبيرا للموظفين القائمين على مصلحة التعمير

بسبب العراقيل التي يتلقونها في تطبيق سياسة الدولة في هذا المجال وهذا من خلال جملة من المشاكل المطروحة والتي حالت دون قيامهم بمهامهم في ضبط المخالفات التي أصبحت منتشرة بكثرة على المستوى الحضري وغير الحضري للبلدية، هذا من جهة كما أن الرجوع إلى إحصائيات مخالفات العمران المسجلة بمصالح التعمير لبلدية بئر العرش ومصالح شرطة العمران لنفس البلدية، ومقارنتها مع عدد السكان وكثافتهم السكانية والتي تظهر ضالتها وقلتها لدليل على الفشل الذريع للمصالح المكلفة بالرقابة وضبط المخالفات في هذا المجال وعلى هذا الأساس خرجنا باقتراحات عامة من أجل تدارك هذا الفشل والتي نوجزها فيما يلي:

- تمديد قانون التسوية للبناءات من 2008 ليشمل إلى غاية 2012 من أجل تسوية لأقصى حد ممكن من البناءات التي لم تسوى بعد وضعيتها، للدخول إلى مرحلة جديدة يكون فرض القانون بصرامة في كل الممارسات العمرانية من رخص وشهادات.
- تمديد سريان القانون رقم 08-15 مع إعادة النظر في بعض المواد منه وبقاء العقوبات سارية المفعول.
- ضرورة تكوين قضاة مختصين في مجال العمران بكل جوانبه التقنية وذلك من أجل تمكينهم من الفصل في منازعات التعمير.
- تحديد حالات اختصاص القاضي الجزائي بمنازعات التعمير وتجرئها بنص قانوني واضح لان هناك الكثير من المخالفات لم يجرمها القانون بنص جزائي كالهدم بدون رخصة.
- إنشاء جهاز قضائي مختص في قضايا التعمير كجهاز مستقل أو على الأقل قسم من أقسامها ينظر في جميع المنازعات المتعلقة بالعمران.
- ينبغي على الجهات القائمة على التنفيذ تنظيم دورات تكوينية لفائدة التقنيين والمكلفين بمعاينة ورشات البناء والتجزئة والهدم والتقسيم من أجل تعميق ومواكبة معارفهم القانونية في هذا الصدد .
- ضرورة إعادة النظر في المحاضر وعدم حصرها فقط بالمرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم فلا بد من وجود محضر متعلق بشهادة التقسيم التي غفل عنها المشرع.
- النظر في العوائق التي يواجهها موظفي العمران في تطبيق عقود التعمير سواء الرخص أو الشهادات من عوائق تقنية كغياب التقنيات الحديثة والتي تساعد كما اشرنا سابقا على

شفافية العمل وسرعة تنفيذه في الآجال القانونية، وعوائق بشرية كنقص المورد البشري المؤهل والمكون في هذا المجال، وعوائق مادية كغياب وسائل العمل وان وجدت فهي قديمة مما يؤثر سلبا على مردودية الموظف في هذا الشأن.

بالإضافة إلى رقمنة الشباك الموحد ليصبح وطنيا (RESEAU) وهذا من اجل تسهيل عملية الرقابة وكذا سرعة النظر بالملفات للفصل فيها ويجعل من التطبيق السليم والفعلي للقانون واقعا ملموسا.

- إقحام العمل الجمعي وهذا بنشر وعي عمراني لدى المواطنين وغرس قيم احترامهم لقانون العمران .

- إعادة النظر في رئاسة لجنة متابعة البناءات الفوضوية المتواجدة على مستوى البلدية والتي يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي في الغالب ما تستعمل من اجل طموحات سياسية وانتخابية لعهد أخرى بكسب أصوات المواطنين نظير غض الطرف من طرف هؤلاء المسؤولين عن المخالفات العمرانية التي يرتكبها المواطنون والتي تساهم بشكل كبير في التأثير سلبا على النسق العمراني للمدينة، ويتم إعادة النظر في راستها عن طريق نزعها من رئيس المجلس الشعبي البلدي وإعطائها لشخص آخر بعيدا عن التجاذبات السياسية والانتخابية .

قائمة المصادر والمراجع

➤ باللغة العربية

أولاً: القوانين والأوامر

✓ القوانين

- 1- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 06 الصادر في 09/02/1982.
- 2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 25/03/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 52 الصادر في 02/12/1990.
- 3- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 51 الصادر في 15/08/2004.
- 4- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 44 الصادر 17/06/1998.
- 5- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بإتمام البناءات وتحقيق مطابقتها، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 44، الصادر في 03/08/2008.
- 6- القانون رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 84، الصادر في 21/12/1997.
- 7- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

✓ الأوامر:

- 8- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 48 الصادر في 10/06/1966.

ثانياً: المراسيم

✓ الرئاسية

- 9- المرسوم الرئاسي رقم 06-60 المؤرخ في 11/02/2006، يتضمن التصديق على الاتفاقية 167 بشأن السلامة والصحة والبناء المعتمدة بجنيف في 20/06/1988، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 07 الصادر في 12/02/2006.

✓ التنفيذية

- 10- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 26 الصادر في 01/06/1991.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 26 الصادر في 01/06/1991.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 06 الصادر في 13/11/2006.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 27 الصادر في 06/05/2009.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 07 الصادر في 12/02/2015.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 34 الصادر في 17/07/1991.

ثالثا: القرارات والتعليمات

- 16- التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07/09/2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.
- 17- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

رابعاً: المراجع

أ. الكتب :

18- إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ووسائل قانونية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر التوزيع، الجزائر، 2014.

19- باشا عمر حمدي، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة ، الجزائر، 2007.

20- بوحوش عمار، دليل الباحث في المنهجية وكتابة الرسائل الجامعية، ط2، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د.س.ن.

21- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2009.

22- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.

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

ب. الأطروحات والرسائل :

✓ الأطروحات:

24- عوابدي شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.

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

26- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

27- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015.

✓ الرسائل

28- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

29- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2016.

30- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون الإداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017.

ج. المجالات والدوريات

31- أوراغ آسيا، " مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، العدد09، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس2019.

32- بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، "الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017.

33- بربيع محي الدين، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر2017.

34- بربيع محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد05، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس2018.

35- بعلي محمد الصغير، "تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2005.

36- بلفاضل محمد، "أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 14، المجلد08 جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2020.

- 37- بلول فهيمة، "الشباك الوحيد آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد01، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2018.
- 38- بن عمران إنصاف، عثمانى مريم، "استراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد16، جامعة عباس لغرور خنشلة، ديسمبر 2019.
- 39- بن عمران محمد الأخضر، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد06، جامعة محمد بوضياف المسيلة، جوان2017.
- 40- بن مشرن خير الدين، "مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر2017.
- 41- بوط سفيان، "تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير" مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11 جامعة البلدية 2، 2018.
- 42- تكواشت كمال، "رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي الجديد 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد01، معهد الحقوق، المركز الجامعي النعامة، 2017.
- 43- تكواشت كمال، "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، معهد الحقوق، المركز الجامعي النعامة، جوان 2016.
- 44- جروني فايزة، بطينة مليكة، "التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد03، جامعة الشهيد حمة لخضر ولاية الوادي، ديسمبر 2018.
- 45- حجوج كلثوم، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد08، جامعة البلدية2، 2018.

- 46- حمادي أمال، "هيئات الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة والتعمير"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.
- 47- حمشة مكي، " الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 15، جوان 2017.
- 48- دباش ربعة، "البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ"، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 43، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، جوان 2016.
- 49- دبراسو مسعودة، بن عمران محمد لخضر، "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة المفكر، العدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2018.
- 50- دهلوك زوبيدة، "ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017.
- 51- دوار جميلة، "البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
- 52- ديب فاطنة، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15/19" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017.
- 53- ركاب أمينة، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017.
- 54- زردوم صورية، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مجلة الحقوق والحريات، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

- 55- زغلول صليحة، غربي براهيم، "إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء في ظل القانون رقم 04-05" مجلة دراسات وأبحاث، العدد11، جامعة زيان عاشور الجلفة، جوان2019.
- 56- سي مرابط شهرزاد، " شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد02، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان2017.
- 57- شيخ سناء، شيخ نسيم، "أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد01، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم2017.
- 58- طيب عائشة، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد07، جامعة البليدة2،2017.
- 59- عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم15/19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد03، سبتمبر2017.
- 60- عطاب يونس، علي محمد، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، العدد09، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس2019.
- 61- قاسي نجاة، "عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة القانون المجتمع والسلطة، العدد06، جامعة محمد بن أحمد وهران2،2018.
- 62- قماري بن ددوش نضرة، "الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر2017.
- 63- لخضاري محمد، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير"، مجلة المفكر، العدد18، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري2019.

- 64- لعموري سعيدة، "رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، العدد01، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2019.
- 65- لعموري سعيدة، "رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة، سبتمبر 2018.
- 66- لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جامعة الحاج لخضر باتنة، جوان 2016.
- 67- منصر نصر الدين، ذيايبية نعيمة، "إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017.
- 68- ميساوي حنان، "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد05، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018.
- 69- ناتوري سمير، "الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني" المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد02، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية نوفمبر 2015.
- 70- الوافي فيصل، "دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد05، جامعة ابن خلدون تيارت مارس 2018.

➤ باللغة الأجنبية :

- 01- Henri Jacquot, **certificat d'urbanisme**, Dalloz action sous la direction D'yves hegouz, 1996.
- 02- Bernard Drobenko, **Droit de l'urbanisme**, 6^{ème} édition, Guolino éditeur, l'esctenso édition, 2011.
- 03- Jacqueline Morand-Deville, **La commune l'urbanisme et le droit**, Dexia, Paris ,2002

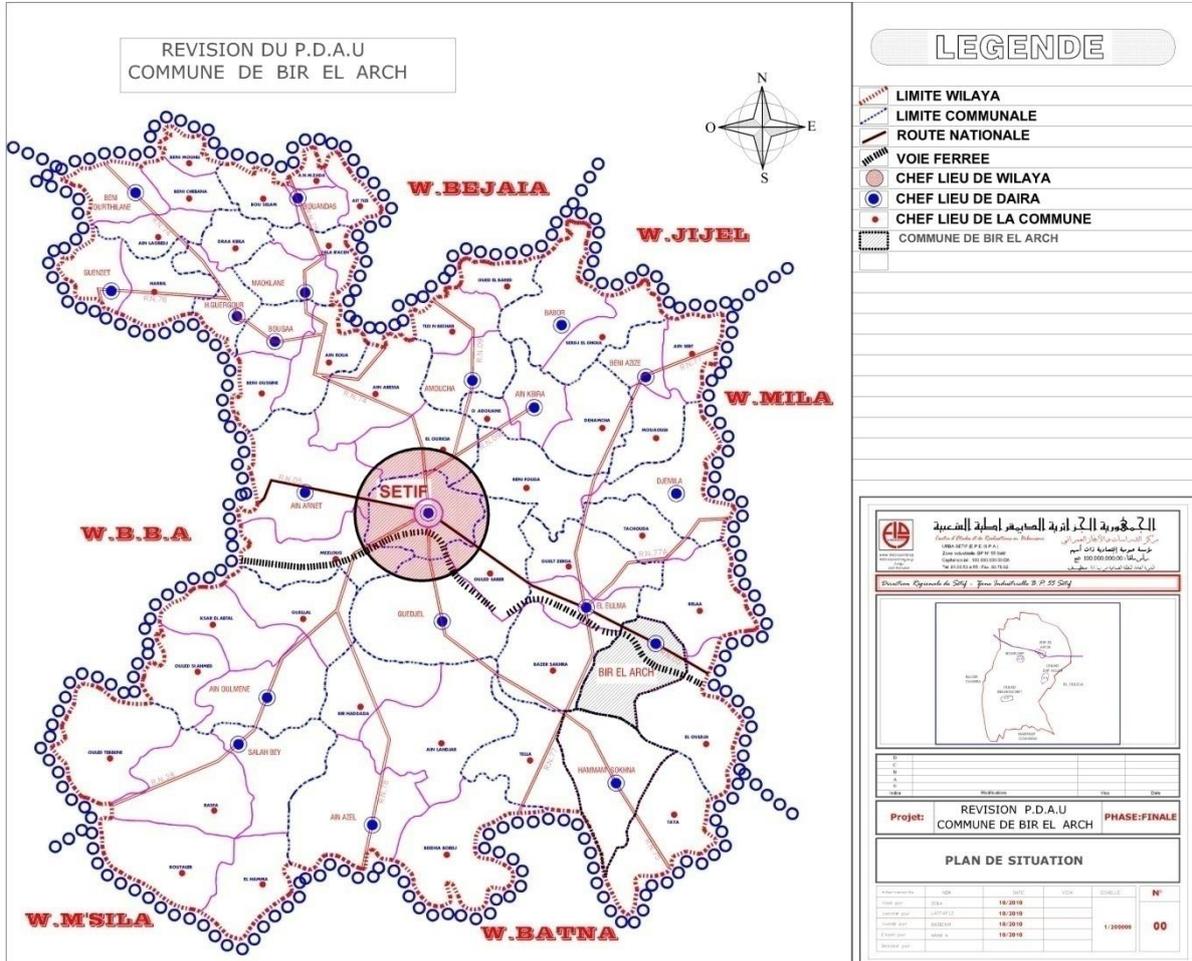
ثالثا: المواقع الإلكترونية:

- منشور على الموقع الإلكتروني/ <https://digiurbs.blogspot.com/>، تم الإطلاع عليها بتاريخ: 2020/08/14.

- منشور على الموقع الإلكتروني/ <https://www.almaany.com/>، تم الإطلاع عليها بتاريخ: 2020/08/14.

الملاحق

الملحق رقم 01



خريطة بلدية بئر العرش بولاية سطيف

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : سطيف
 دائرة : بئر العرش
 بلدية : بئر العرش
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بئر العرش :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد.....

السكان (ة) ب.....

بخصوص المواصفات العمرانية و المعمارية للقطعة الأرضية الواقعة.....

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 22/06/2011 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم:

04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء.

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى :يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل

الأراضي.....و/ أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

.....و/ أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 :يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأر (COS) :.....

-: (CES) معامل مساحة البناء على الأرض
- : الارتفاع الأقصى
-: المواصفات الأخرى
- المادة 3:** تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.
- المادة 4:** تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة: بئر العرش

بلدية: بئر العرش

مصلحة: التقنية

قرار تعديلي يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم: 01

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

ولاية سطيف

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيد):

الساكن (ة) ب:

بخصوص أشغال:

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 22/06/2011 والمتعلق بقانون البلدية.

وبمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء.

وبمقتضى القرار رقم 2015/15 المؤرخ في 27/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف

بتحضير عقود التعمير، المصادق عليه من طرف دائرة بئر العرش بتاريخ:

و بمقتضى رأي المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش رقم:..... بتاريخ:..... موافق
و بمقتضى رأي مديرية الحماية المدنية رقم:..... بتاريخ:..... موافق
و بمقتضى رأي مديرية سونلغاز رقم:..... بتاريخ:..... موافق
و بمقتضى رأي مديرية الموارد المائية رقم:..... بتاريخ:..... موافق (شريطة تجسيد مشروع تحويل مسار قناة المياه الصالحة للشرب العابرة لارضية المشروع) .
و بمقتضى رأي مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
رقم:..... بتاريخ:..... موافق على تسليم رخصة التجزئة شريطة احترام التعليمات
التالية :

- 1- ان تسليم رخص البناء تبقى معلقة بتسليم شهادة حسن الانجاز لاشغال التهيئة عند استلام
الاشغال من طرف المصالح التقنية
- 2- تقسيم القطع ممنوع منعا باتا

يقرر ما يأتي:

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

...../...../.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في:.....

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي (3) سنوات

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة المدة ثلاث (3) سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغ
القرار.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ
من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم
رخصة التجزئة.

إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في
الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

- المادة 5:** في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
- المادة 6:** عند إتمام أشغال التهيئة ، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي الم كان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.
- المادة 7:** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.
- المادة 8:** يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
- المادة 9:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10:** تنتشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة **بمكتب** الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.
- المادة 11:** تم تعديل قرار رخصة التجزئة و ذلك لوجود اخطاء على مستوى حساب مساحات القطع و الطرقات و الارصفة بموجب تقرير مقدم من طرف مكتب الدراساتبتاريخ:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة : بئر العرش

بلدية : بئر العرش

المصلحة : التقنية

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

ولاية سطيف

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد):

الساكن (ة) ب:

بخصوص أشغال:

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 22/06/2011 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء.

و بمقتضى القرار رقم 15/2015 المؤرخ في 27/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف

بتحضير عقود التعمير، المصادق عليه من طرف دائرة بئر العرش بتاريخ 31/05/2015 تحت رقم 45.

و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم:

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية: بدون تحفظات

المادة 3: مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها

المادة 4: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من شغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5: تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

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

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون والمعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة: بئر العرش

بلدية: بئر العرش

المصلحة : التقنية

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

ولاية سطيف

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد.

الساكن (ة) ب :

بخصوص أشغال

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 22/06/2011 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء.

و بمقتضى القرار رقم 2015/15 المؤرخ في 27/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، المصادق عليه من طرف دائرة بئر العرش بتاريخ 2015/05/31 تحت رقم 45. و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم : 2015/29 بتاريخ : 2015/08/09

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية بدون تحفظات

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1) .

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة: بئر العرش

بلدية: بئر العرش

مصلحة : التقنية

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بئر العرش :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه

بتاريخ:

من طرف السيد:

السكان (ة) ب:

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب:

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 22/06/2011 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء.

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة التعمير طبقاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 2: يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :/.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : 0.8

الارتفاع الأقصى: يخضع لتطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المواصفات الأخرى: القطعة موضوع الطلب تقع بالمنطقة المعرفة بـ (A - 2 - SUF) حسب المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير..... والمصادق عليه بقرار رقم:..... المؤرخ في:.....

والذي يسمح بانجاز البناءات ذات الطابع السكني والتجهيزات، ولايسمح بالبناءات ذات النشاط المضر

بالمحيط والتي لا تتماشى وخصوصيات المنطقة .

المادة 3: ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة : بئر العرش

بلدية : بئر العرش

المصلحة : التقنية

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم :

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....

من طرف: السادة

الساكن(ة)

بخصوص أشغال تقسيم

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 22/06/2011 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و

التعمير والبناء.

و بمقتضى القرار رقم 2015/15 المؤرخ في 27/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، المصادق عليه من طرف دائرة بئر العرش بتاريخ 2015/05/31 تحت رقم 45.

و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم:.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :بدون تحفظات

المادة الثانية : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

الحصة رقم

حصة رقم

المادة الثالثة: مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة: بئر العرش

بلدية: بئر العرش

المصلحة التقنية

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم :

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....

من طرف السيد:.....

السكن (ة) ب :.....

بخصوص أشغال:.....

مقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 2011/06/22 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 1990/11/18 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 1987/01/27 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء.

و بمقتضى القرار رقم 2015/15 المؤرخ في 27/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، المصادق عليه من طرف دائرة بئر العرش بتاريخ 2015/05/31 تحت رقم 45. و بمقتضى رخصة البناء على سبيل التسوية المسلمة تحت رقم:..... بتاريخ:..... و بمقتضى محضر جرد رقم:..... الذي تم إعداده بتاريخ:.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء .
المادة 2 :تتكون البناية التي تمت مراقبتها من طابق ارضي +03 .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بئر العرش في:

ولاية : سطيف

دائرة: بئر العرش

بلدية: بئر العرش

المصلحة: التقنية

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بئر العرش.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف السيد:.....

الساكن ببلدية بئر العرش

بخصوص أشغال:

بمقتضى القانون رقم : 11.10 المؤرخ في: 2011/06/22 والمتعلق بقانون البلدية.

و بمقتضى القانون رقم : 90.25 المؤرخ في : 1990/11/18 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم: 90.29 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

بالقانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

و بمقتضى القانون رقم: 87.03 المؤرخ في : 1987/01/27 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء.

و بمقتضى القرار رقم 2015/15 المؤرخ في 27/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، المصادق عليه من طرف دائرة بئر العرش بتاريخ 2015/05/31 تحت رقم 45.
و بمقتضى رأي الشباك الوحيد...../.....
بتاريخ...../.....
و بمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم :..... بتاريخ:.....
و بمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف: اللجنة التقنية تحت رقم:..... بتاريخ:.....

يقرر ما يأتي:

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

- مخطط التجزئة
- مخطط شغل الارضية
- مخطط التحديد
- مخطط الرفع الطبوغرافي
- مخطط الموقع

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 10

دليل المقابلة:

س1- المهنة:

س2- الخبرة المهنية:

س3- ماهي الإجراءات التي تتبعونها في تسليم الشهادات الخاصة بعقود التعمير في مدينة بئر العرش؟

.....

.....

.....

.....

س4- هل هناك حالات استثنائية يتم من خلال تسليم هذه الشهادات دون اتباع كافة الإجراءات التي أقرها

المشرع؟

.....

.....

.....

.....

س5- إذا كانت الإجابة نعم ماهي هذه الحالات؟

.....

.....

.....

.....

س6- هل هذه الإجراءات كافية أم أن هناك نقائص ينبغي إضافتها حتى يكون التطبيق سليم؟

س07- هل هناك اقتراحات تعديل يمكن تقديمها فيما يخص الإجراءات الخاصة بالشهادات؟

س08- ما هي الإجراءات القانونية التي تطبقونها فيما تعلق برخص التهيئة التعمير (التجزئة/ البناء/ الهدم)؟

س09- هل هناك مخالفات عمرانية مرتكبة على مستوى مدينة بئر العرش؟

س10- ما هي أسبابها؟

س11- هل هناك اقتراحات تعديل يمكن تقديمها فيما يخص الإجراءات الخاصة بالرخص؟

ي12- ماهي العوائق التي تواجهونها في تطبيق عقود التعمير (سواء الرخص أو الشهادات)؟

س13- هل الإجراءات المتعلقة بعقود التعمير والتي أقرها المشرع الجزائري تتميز بالفعالية وكافية لتنظيم عملية العمران؟

س14- هل هناك اقتراحات تقدمونها فيما يخص القوانين التي ينبغي سنها لتنظيم العمران في الجزائر من حيث عقود التعمير؟

الملحق رقم : 11

BILAN DES ACTES D'URBANISME**COMMUNE DE BIR EL ARCH**

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°1: PERMIS DE CONSTRUIRE

DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019

REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES SELON USAGE ET PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Usage des constructions des PC demandés					Usage des constructions des PC accordés					En cours	Durée moyenne de traitement	PC rejetés		
		A usage d'habitation		Equipement +commerce	Modification - Aménagement-Extension	Autres	A usage d'habitation		Equipement +commerce	Modification- Aménagement-Extension	Autres			Motifs		
		Nbre de dossiers demandés	Equivalent logements				Nbre de dossiers accordés	Equivalent logements						Technique	Juridique	Administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	12	25	//	//	//	16	33	//	//	//	//	20J	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//	//	//
	S.N.U	//	//	04	//	//	//	//	04	//	//	//	20J	02	//	//
	S/TOTAL	12	25	04	//	//	16	33	04	//	//	//	20J	02	//	//
Total	S.U	12	25	//	//	//	16	33	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	04	//	//	//	//	04	//	//	//	//	02	//	//
TOTAL		12	25	04	//	//	16	33	04	//	//	//	//	02	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°2: PERMIS DE LOTIR

DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019

REPARTITION DES PERMIS DE LOTIR ACCORDES PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de traitement	PL rejetés		
		Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superf.moy des lots m ²	Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superf.moy des lots m ²			Motifs		
										Technique	Juridique	Administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//

Privé	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°3: PERMIS DE DEMOLIR

DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019

REPARTITION DES PERMIS DE DEMOLIR ACCORDES PAR USAGE ET PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de Traitement	PD rejetés		
		Habitation	Commerce	Equipement	Habitation	Commerce	Equipement			Motifs		
										Technique	Juridique	Administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°4: CERTIFICAT DE CONFORMITE
DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019**REPARTITION DES CERTIFICATS DE CONFORMITE DEMANDES ET ACCORDES
PAR SECTEUR , PAR NATURE DE CONSTRUCTION**

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de traitement	C.C rejetés		
		Habitation	Commerce	Equipement	Habitation	Commerce	Equipement			Motifs		
										Technique	Juridique	Administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
Privé	S.U	01	//	//	01	//	//	15J	//	//	//	
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S/TOTAL	01	//	//	01	//	//	15J	//	//	//	
Total	S.U	01	//	//	01	//	//	15J	//	//	//	
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	
TOTAL	01	//	//	01	//	//	15J	//	//	//		

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°5 : CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019

**REPARTITION DES CERTIFICATS DE MORCELLEMENT DEMANDES ET ACCORDES
PAR SECTEUR**

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes accordées	En cours	Durée moyenne de l'instruction des dossiers	Certificat de Morcellement rejeté		
						Techniques	Juridiques	Administratifs
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	//	02	//	15J	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	02	//	15J	//	//	//
Total	S.U	//	02	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL	//	02	//	15J	//	//	//	

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°6: CERTIFICAT D'URBANISME****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019****REPARTITION DES CERTIFICATS D'URBANISME TRAITES PAR SECTEUR**

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes traitées	En cours	Durée moyenne de l'instruction des dossiers
Public	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//
Privé	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	TOTAL	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°8 : BILAN DE L'AUTO-CONSTRUCTION****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019**

Situation arrêtée au

Nombre de Constructions lancées	Equivalent logements Lancés	Nombre de Constructions achevées	Equivalent logements achevés
14	35	01	02

Nb : équivalents logements, préciser l'hypothèse de calcul.

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°9 : BILAN DE LA PROMOTION IMMOBILIERE LIBRE****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019****9.1 Données statistiques**

Nombre de demandes déposées			Equivalent logements			Nombre de demandes accordées			Equivalent logements		
Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

9.2 liste des promoteurs

Désignation promoteur	Consistance programme (Nombre de logements)	Lieux dits	Années de délivrance	Situation physique des projets			Observations
				NL	EC	Achevés	
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
Total	/			/	/	/	

D.U.A.C DE

Etat de prise en charge du FNAU (Application) selon nos envois :

- N° 905/MHUV/DGUA/DU/10/SDSCAU/2015 du 30/09/2015
- N°1016/MHUV/DGUA/DU/51/SDSCAU/2015 du 08/11/2015.
- N°1113/MHUV/DGUA/DU/87/SDSCAU/2015 du 29/11/2015

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°10: BILAN DES REQUETES

DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019

Liste des requêtes

Situation arrêtée au

N° ordre	Nom et prénom du requérant	Date de dépôt de la requête	Source de la requête				Date de traitement de la requête	Répartition des requêtes selon l'objet de la requête (par actes ou autres motifs relation voisinage et riverains)							
			M	W	R	autres		PC	PL	PD	CC	CM	CU	Actes 08-15	Autres
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

NB :

- M : Ministère ;
- W : Wilaya ;
- R : Requéant

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°11:

DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019

Activité des guichets uniques communaux et de wilaya

Situation arrêtée au

	Demandes introduites au Guichet unique communal					Demandes introduites au Guichet unique de wilaya					
	Demandes déposées	Traités			Demandes en cours	Demandes déposées	Traités			Demandes en cours	Observations Préciser – la compétence (wali ou Ministre)
		Demandes accordées (1)	Demandes rejetées (2)	Total (1)+(2)			Demandes accordées (1)	Demandes rejetées (2)	Total (1)+(2)		
Permis de construire	16	20	02	22	00	//	//	//	//	//	//
Permis de lotir	00	00	00	00	00	//	//	//	//	//	//
Permis de démolir	00	00	00	00	00	//					
Certificat de conformité	01	01	00	01	00	//					
Certificat de morcellements	00	02	00	02	00	//					
Certificats d'urbanisme	00	00	00	00	00	//					
Total	17	23	02	25	00	//	//	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°12:****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019****Projets d'investissement (situation par trimestre et cumulée à ce jour).**

Arrêté au

N° d'ordre	nom	Prénom	adresse	Intitulé du projet	Date de dépôt ANDI guichet unique	Date de transmission DUAC	Date de transmission autorisée compétente de délivrance du permis de construire	avis	Date de notification
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

Total de demandes					Observations
Déposées	Accordées	Avis défavorable	En cours de traitements	En instance de levées de réserves	
00	00	00	00	00	/

N.B : Un permis réintroduit ne peut être comptabilisé plusieurs fois, le raisonnement doit être tenu en fonction du nombre de promoteurs et non en termes d'actes

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°13 :****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019****Activité de la commission des recours liés aux actes d'urbanisme**

Situation arrêtée au

Date de dépôt du recours	Motif du recours		Nature de l'acte (CU – CC-PC-PL-PD-CM)	Date de traitement	Le délai du traitement du recours	La réponse	
	Non satisfait de la réponse	Absence de réponse				favorable	défavorable dument justifiée
/	/	/	/	/	/	/	/

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°14 :****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019****Activité du contrôle****Selon anciens modèles des Fiches 09 et 15****FICHE N°09 | CONTROLE | LOI 90-29****Bilan 01 TRIMESTRE 2019**

FICHE SIGNALÉTIQUE DES INFRACTIONS

I- Total Contrevenants :

- Personne physique :
- Individuelle :.....00
- Collective :.....00

- Total :.....00
- Personne morale privée :
 - Individuelle :.....00
 - Collective :.....00
 - Total :.....00
- Personne morale publique :
 - Individuelle :.....00
 - Collective :.....00
 - Total :.....00

II Total Infractions :

Construction sans permis de construire :

Nombre de PV de constat de constructions sans permis de construire sur :

- Domaine public de l'Etat :.....04
- Domaine Privé de l'Etat :.....00
- Domaine Privé :.....00

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le P/APC :..... 00

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le Wali :.....00

Nombre de démolitions (Total) :.....00

Constructions édifiées non conformes au permis de construire :

1- Nombre de PV de constat de constructions édifiées non conformes au PC :

2- Nombre de dossiers introduits en justice :.....00

3- Nombre de décisions rendues par la justice :00

Nature de la décision de justice :

Conformité aux prescriptions du permis de construire :

Démolition totale :00

Démolition partielle :00

Acquittement :00

4- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par le contrevenant:.....00

5- Nombre de constats de refus d'exécution de décisions de justice par contrevenant:.....00

6- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par P/APC:.....00

7- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par Wali (cas échéant) :.....00

8- Nombre constats de décisions de justice non exécutées ni par P/APC ni par Wali :.....00

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°15 :****DU 02 DECEMBRE 2018 AU 04 MARS 2019****Agent habilité et inspecteur par wilaya**

Commune	Inspecteur	Agent habilité	Observations
BIR ELARCH	/	01	/
/	/	/	/
Total	/	01	/

**BILAN DES ACTES D'URBANISME
COMMUNE DE BIR EL ARCH****D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°1: PERMIS DE CONSTRUIRE****DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019****REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES SELON USAGE ET PAR SECTEUR**

Situation arrêtée au

		Usage des constructions des PC demandés					Usage des constructions des PC accordés					En cours	Durée moyenne de traitement	PC rejetés		
		A usage d'habitation		Equipement +commerce	Modification- Aménagement- Extension	Autres	A usage d'habitation		Equipement +commerce	Modification- Aménagement- Extension	Autres			Technique	Juridique	Administratif
		Nbre de dossiers demandés	Equivalent logements				Nbre de dossiers accordés	Equivalent logements								
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	15	35	//	//	//	12	28	//	//	//	06	20J	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//	//	//
	S.N.U	03	03	//	//	//	08	08	00	//	//	//	//	01	//	//
	S/TOTAL	18	38	//	//	//	20	36	//	//	//	06	//	01	//	//
Total	S.U	15	35	//	//	//	12	28	//	//	//	06	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	03	03	//	//	//	08	08	//	//	//	//	//	01	//	//
	TOTAL	18	38	//	//	//	20	36	//	//	//	06	//	01	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°2: PERMIS DE LOTIR

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

REPARTITION DES PERMIS DE LOTIR ACCORDES PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de traitement	PL rejetés		
		Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superf. moy des lots m ²	Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superf. moy des lots m ²			Motifs		
										Technique	Juridique	Administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL		//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°3: PERMIS DE DEMOLIR

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

REPARTITION DES PERMIS DE DEMOLIR ACCORDES PAR USAGE ET PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

	Nombre de demandes déposées					Nombre de demandes accordées					En	Durée moyenne de	PD rejetés		
	Habitation	Commerce	Equipement	Habitation	Commerce	Equipement				Motifs					
										Technique				Juridique	Administratif

Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	05	//	//	05	//	//	//	30J	//	01	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	05	//	//	05	//	//	//	//	//	01	//
Total	S.U	05	//	//	05	//	//	//	//	//	01	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL	05	//	//	05	//	//	//	//	//	01	//	

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°4: CERTIFICAT DE CONFORMITE

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

REPARTITION DES CERTIFICATS DE CONFORMITE DEMANDES ET ACCORDES PAR SECTEUR , PAR NATURE DE CONSTRUCTION

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de traitement	C.C rejetés		
		Habitation	Commerce	Equipement	Habitation	Commerce	Equipement			Motifs		
										Technique	Juridique	Administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	01	//	//	01	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	01	//	//	01	//	//	//	//	//	//	//
Total	S.U	01	//	//	01	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL	01	//	//	01	//	//	//	//	//	//	//	

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°5 : CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

**REPARTITION DES CERTIFICATS DE MORCELLEMENT DEMANDES ET ACCORDES
PAR SECTEUR**

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes accordées	En cours	Durée moyenne de l'instruction des dossiers	Certificat de Morcellement rejeté		
						Motif		
						Techniques	juridiques	Administratifs
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	01	//	01	15J	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	01	//	01	15J	//	//	//
Total	S.U	01	//	01	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	TOTAL	01	//	01	15J	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°6: CERTIFICAT D'URBANISME

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

REPARTITION DES CERTIFICATS D'URBANISME TRAITES PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes traitées	En cours	Durée moyenne de l'instruction des dossiers
Public	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//
Privé	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	TOTAL	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°8 : BILAN DE L'AUTO-CONSTRUCTION**DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019**

Situation arrêtée au

Nombre de Constructions lancées	Equivalent logements Lancés	Nombre de Constructions achevées	Equivalent logements Achevés
18	38	01	03

Nb : équivalents logements, préciser l'hypothèse de calcul.

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°9 : BILAN DE LA PROMOTION IMMOBILIERE LIBRE**DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019****9.1 Données statistiques**

Nombre de demandes déposées			Equivalentes logements			Nombre de demandes accordées			Equivalentes logements		
Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

9.2 liste des promoteurs

Désignation promoteur	Consistance programme (Nombre de logements)	Lieux dits	Années de délivrance	Situation physique des projets			Observations
				NL	EC	Achevés	
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
Total	/	/	/	/	/	/	/

D.U.A.C DE

Etat de prise en charge du FNAU (Application) selon nos envois :

- N° 905/MHUV/DGUA/DU/10/SDSCAU/2015 du 30/09/2015
- N°1016/MHUV/DGUA/DU/51/SDSCAU/2015 du 08/11/2015.
- N°1113/MHUV/DGUA/DU/87/SDSCAU/2015 du 29/11/2015

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°10: BILAN DES REQUETES

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

Liste des requêtes

Situation arrêtée au

N° ordre	Nom et prénom du requérant	Date de dépôt de la requête	Source de la requête				Date de traitement de la requête	Répartition des requêtes selon l'objet de la requête (par actes ou autres motifs relation voisinage et riverains)								
			M	W	R	autres		PC	PL	PD	CC	CM	CU	Actes 08-15	Autres	
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

NB :

- M : Ministère ;
- W : Wilaya ;
- R : Requêteur

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°11:

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

Activité des guichets uniques communaux et de wilaya

Situation arrêtée au

	Demandes introduites au Guichet unique communal					Demandes introduites au Guichet unique de wilaya					
	Demandes déposées	Traitées			Demandes en cours	Demandes déposées	Traitées			Demandes en cours	Observations Préciser - la compétence (wali ou Ministre)
		Demandes accordées (1)	Demandes rejetées (2)	Total (1)+(2)			Demandes accordées (1)	Demandes rejetées (2)	Total (1)+(2)		
Permis de construire	18	20	01	21	06	//	//	//	//	//	//
Permis de lotir	00	00	00	00	00	//	//	//	//	//	//
Permis de démolir	05	05	01	06	05	//					
Certificat de conformité	01	01	00	01	00	//					
Certificat de morcellements	01	00	00	00	01	//					
Certificats d'urbanisme	00	00	00	00	00	//					
Total	25	26	02	28	12	//	//	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°12:

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

Projets d'investissement (situation par trimestre et cumulée à ce jour).

Arrêté au

N° d'ordre	nom	prénom	adresse	Intitulé du projet	Date de dépôt ANDI guichet unique	Date de transmission DUAC	Date de transmission autorisée compétente de délivrance du permis de construire	avis	Date de notification
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

Total de demandes					Observations
Déposées	Accordées	Avis défavorable	En cours de traitements	En instance de levées de réserves	
00	00	00	00	00	/

N.B : Un permis réintroduit ne peut être comptabilisé plusieurs fois, le raisonnement doit être tenu en fonction du nombre de promoteurs et non en termes d'actes.

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°13 :

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

Activité de la commission des recours liés aux actes d'urbanisme

Situation arrêtée au.....

Date de dépôt du recours	Motif du recours		Nature de l'acte (CU - CC-PC-PL-PD-CM)	Date de traitement	Le délai du traitement du recours	La réponse	
	Non satisfait de la réponse	Absence de réponse				favorable	défavorable dument justifiée
/	/	/	/	/	/	/	/

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°14 :

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

Activité du contrôle

Selon anciens modèles des Fiches 09 et 15

FICHE N°09	CONTROLE	LOI 90-29
------------	----------	-----------

Bilan 03 TRIMESTRE 2019

FICHE SIGNALÉTIQUE DES INFRACTIONS

I- Total Contrevenants :

- Personne physique :
 - Individuelle :.....00
 - Collective :.....00
 - Total :.....00
- Personne morale privée :
 - Individuelle :.....00
 - Collective :.....00
 - Total :.....00
- Personne morale publique :
 - Individuelle :.....00
 - Collective :.....00
 - Total :.....00

II Total Infractions :**Construction sans permis de construire :**

Nombre de PV de constat de constructions sans permis de construire sur :

- Domaine public de l'Etat :.....05
- Domaine Privé de l'Etat :.....00
- Domaine Privé :.....06

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le P/APC :..... 00

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le Wali :.....00

Nombre de démolitions (Total) :.....00

Constructions édifiées non conformes au permis de construire :

1- Nombre de PV de constat de constructions édifiées non conformes au PC :

2- Nombre de dossiers introduits en justice :.....00

3- Nombre de décisions rendues par la justice :00

Nature de la décision de justice : Conformité aux prescriptions du permis de construire : Démolition totale :00 Démolition partielle :00 Acquiescement :00

4- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par le contrevenant:.....00

5- Nombre de constats de refus d'exécution de décisions de justice par contrevenant:.....00

6- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par P/APC:.....00

7- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par Wali (cas échéant) :.....00

8- Nombre constats de décisions de justice non exécutées ni par P/APC ni par Wali :.....00

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°15 :

DU 03 SEPTEMBRE 2019 AU 05 DECEMBRE 2019

Agent habilité et inspecteur par wilaya

Commune	Inspecteur	Agent habilité	Observations
BIR ELARCH	/	/	/
/	/	/	/
Total	/	/	/

**BILAN DES ACTES D'URBANISME
COMMUNE DE BIR EL ARCH**

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°1: PERMIS DE CONSTRUIRE

DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES SELON USAGE ET PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Usage des constructions des PC demandés					Usage des constructions des PC accordés					En cours	Durée moyenne de traitement	PC rejetés		
		A usage d'habitation		Equipement +commerce	Modification- Aménagement- Extension	Autres	A usage d'habitation		Equipement +commerce	Modification- Aménagement- Extension	Autres			Motifs		
		Nbre de dossiers demandés	Equivalent logements				Nbre de dossiers accordés	Equivalent logements						Technique	juridique	administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	/	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	/	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	/	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	/	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	/
Privé	S.U	06	09	//	//	//	10	23	//	//	//	02	20J	//	/	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//	/	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//	/	//
	S.N.U	01	//	//	//	//	//	//	00	//	//	01	//	//	/	//
	S/TOTAL	07	10	//	//	//	10	23	//	//	//	03	//	//	/	//
Total	S.U	06	09	//	//	//	10	23	//	//	//	02	//	//	/	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	/	//

S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
S.N.U	01	01	//	//	//	//	//	//	//	//	//	01	//	//	//	//
TOTAL	07	10	//	//	//	10	23	//	//	//	03	//	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°2: PERMIS DE LOTIR

DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

REPARTITION DES PERMIS DE LOTIR ACCORDES PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de traitement	PL rejetés		
		Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superf: moy des lots m ²	Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superf: moy des lots m ²			Motifs		
										Technique	Juridique	administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°3: PERMIS DE DEMOLIR

DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

REPARTITION DES PERMIS DE DEMOLIR ACCORDES PAR USAGE ET PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

	Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes accordées	En cours	Durée moyenne	PD rejetés
--	-----------------------------	------------------------------	----------	---------------	------------

		Habitation	Commerce	Equipement	Habitation	Commerce	Equipement			Motifs		
										Technique	Juridique	administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	02	//	//	01	//	//	01	30J	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	02	//	//	01	//	//	01	//	//	//	//
Total	S.U	02	//	//	01	//	//	01	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
TOTAL		02	//	//	01	//	//	01	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°4: CERTIFICAT DE CONFORMITE

DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

**REPARTITION DES CERTIFICATS DE CONFORMITE DEMANDES ET ACCORDES
PAR SECTEUR , PAR NATURE DE CONSTRUCTION**

		Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées			En cours	Durée moyenne de traitement	C.C rejetés		
		Habitation	Commerce	Equipement	Habitation	Commerce	Equipement			Motifs		
										Technique	Juridique	administratif
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	01	//	//	00	//	//	//	15 J	01	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	01	//	//	//	//	01	//	//	//	//
	S/TOTAL	01	01	//	00	//	//	01	//	01	//	//
Total	S.U	01	//	//	00	//	//	//	//	01	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//

	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	01	//	//	//	//	01	//	//	//	//
	TOTAL	01	01	//	00	//	//	01	//	01	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF**

FICHE N°5 : CERTIFICAT DE MORCELLEMENT
DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

REPARTITION DES CERTIFICATS DE MORCELLEMENT DEMANDES ET ACCORDES
PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes accordées	En cours	Durée moyenne de l'instruction des dossiers	Certificat de Morcellement rejeté		
						Motif		
						Techniques	juridiques	Administratifs
Public	S.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//	//	//	//
Privé	S.U	03	02	//	15J	01	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	S/TOTAL	03	02	//	15J	01	//	//
Total	S.U	03	02	//	//	01	//	//
	S.A.U	//	//	//	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//	//	//	//
	TOTAL	03	02	//	15J	01	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF**

FICHE N°6: CERTIFICAT D'URBANISME
DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

REPARTITION DES CERTIFICATS D'URBANISME TRAITES PAR SECTEUR

Situation arrêtée au

		Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes traitées	En cours	Durée moyenne de l'instruction des dossiers
Public	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//
Privé	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//
	S/TOTAL	//	//	//	//
Total	S.U	//	//	//	//
	S.A.U	//	//	//	//
	S.U.F	//	//	//	//
	S.N.U	//	//	//	//

TOTAL	//	//	//	//
-------	----	----	----	----

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°8 : BILAN DE L'AUTO-CONSTRUCTION**DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020**

Situation arrêtée au

Nombre de Constructions lancées	Equivalent logements Lancés	Nombre de Constructions achevées	Equivalent logements achevés
07	10	00	00

Nb : équivalents logements, préciser l'hypothèse de calcul.

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°9 : BILAN DE LA PROMOTION IMMOBILIERE LIBRE**DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020****9.1 Données statistiques**

Nombre de demandes déposées			Equivalent logements			Nombre de demandes accordées			Equivalent logements		
Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total	Année 2014	Année 2015	Total
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

9.2 liste des promoteurs

Désignation promoteur	Consistance programme (Nombre de logements)	Lieux dits	Années de délivrance	Situation physique des projets			Observations
				NL	EC	Achevés	
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
Total	/			/	/	/	

D.U.A.C DE

Etat de prise en charge du FNAU (Application) selon nos envois :

- N° 905/MHUV/DGUA/DU/10/SDSCAU/2015 du 30/09/2015
- N°1016/MHUV/DGUA/DU/51/SDSCAU/2015 du 08/11/2015.
- N°1113/MHUV/DGUA/DU/87/SDSCAU/2015 du 29/11/2015

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°10: BILAN DES REQUETES

DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

Liste des requêtes

Situation arrêtée au

N° ordre	Nom et prénom du requérant	Date de dépôt de la requête	Source de la requête				Date de traitement de la requête	Répartition des requêtes selon l'objet de la requête (par actes ou autres motifs relation voisinage et riverains)								
			M	W	R	autres		PC	PL	PD	CC	CM	CU	Act es 08-15	Autres	
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

NB :

- M : Ministère ;
- W : Wilaya ;
- R : Requérant

COMMUNE DE BIR EL ARCH

D.U.A.C DE SETIF

FICHE N°11:

DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020

Activité des guichets uniques communaux et de wilaya

Situation arrêtée au

	Demandes introduites au Guichet unique communal				Demandes en cours	Demandes introduites au Guichet unique de wilaya			Demandes en cours	Observations Préciser - la compétence (Wali ou Ministre)
	Demandes déposées	Traitées		Total (1)+(2)		Demandes déposées	Traitées			
Demandes accordées (1)		Demandes rejetées (2)	Demandes accordées (1)		Demandes rejetées (2)		Total (1)+(2)			
Permis de construire	07	10	00	10	03	//	//	//	//	//
Permis de lotir	00	00	00	00	00	//	//	//	//	//
Permis de démolir	02	01	00	01	01	//				
Certificat de conformité	02	00	01	01	01	//				
Certificat de morcellements	03	02	01	04	00	//				
Certificats d'urbanisme	00	00	00	00	00	//				
Total	14	13	02	16	05	//	//	//	//	//

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°12:****DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020****Projets d'investissement (situation par trimestre et cumulée à ce jour).**

Arrêté au

N° d'ordre	nom	prénom	adresse	Intitulé du projet	Date de dépôt ANDI guichet unique	Date de transmission DUAC	Date de transmission autorisée compétente de délivrance du permis de construire	avis	Date de notification			
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00			
00	00	00	00	00	00	00	00	00	00			
Total de demandes												
Déposées							Accordées		Avis défavorable	En cours de traitements	En instance de levées de réserves	Observations
00							00		00	00	00	

N.B : Un permis réintroduit ne peut être comptabilisé plusieurs fois, le raisonnement doit être tenu en fonction du nombre de promoteurs et non en termes d'actes.

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°13 :****DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020****Activité de la commission des recours liés aux actes d'urbanisme**

Situation arrêtée au.....

Date de dépôt du recours	Motif du recours		Nature de l'acte (CU - CC-PC- PL-PD-CM)	Date de traitement	Le délai du traitement du recours	La réponse	
	Non satisfait de la réponse	Absence de réponse				favorable	défavorable dument justifiée
/	/	/	/	/	/	/	/

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°14 :****DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020****Activité du contrôle****Selon anciens modèles des Fiches 09 et 15**

FICHE N°09	CONTROLE	LOI 90-29
-------------------	-----------------	------------------

Bilan 01 TRIMESTRE 2020

FICHE SIGNALÉTIQUE DES INFRACTIONS

I- Total Contrevenants :

- Personne physique :

- Individuelle :..... 00
- Collective :.....00
- Total :.....00

- Personne morale privée :
- Individuelle :.....00
- Collective :.....00
- Total :.....00

- Personne morale publique :
- Individuelle :.....00
- Collective :.....00
- Total :.....00

II Total Infractions :**Construction sans permis de construire :**

Nombre de PV de constat de constructions sans permis de construire sur :

- Domaine public de l'Etat :..... 00
- Domaine Privé de l'Etat :.....00
- Domaine Privé :.....00

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le P/APC :..... 00

Nombre d'arrêtés de démolition établis par le Wali :.....00

Nombre de démolitions (Total) :.....00

Constructions édifiées non conformes au permis de construire :

1- Nombre de PV de constat de constructions édifiées non conformes au PC :

2- Nombre de dossiers introduits en justice :.....00

3- Nombre de décisions rendues par la justice :00

Nature de la décision de justice :

Conformité aux prescriptions du permis de construire :

Démolition totale :00

Démolition partielle :00

Acquiescement :00

4- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par le contrevenant:.....00

5- Nombre de constats de refus d'exécution de décisions de justice par contrevenant:.....00

6- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par P/APC:.....00

7- Nombre de constats d'exécution de décisions de justice par Wali (cas échéant) :.....00

8- Nombre constats de décisions de justice non exécutées ni par P/APC ni par Wali :.....00

COMMUNE DE BIR EL ARCH**D.U.A.C DE SETIF****FICHE N°15 :****DU 05 DECEMBRE 2019 AU 12 MARS 2020****Agent habilité et inspecteur par wilaya**

Commune	Inspecteur	Agent habilité	Observations
BIR ELARCH	/	/	/
/	/	/	/
Total	/	/	/

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان.....
	إهداء.....
	قائمة المختصرات.....
	الملخص.....
08	مقدمة.....
11	الفصل الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي لأدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
13	المبحث الأول : أساسيات حول أدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
13	المطلب الأول : مفهوم أدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
13	الفرع الأول: التعريف اللغوي لأدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
13	الفرع الثاني : التعريف الاصطلاحي لأدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
14	المطلب الثاني: أنواع أدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
14	الفرع الأول: رخص التهيئة والتعمير.....
14	أولاً: رخصة التجزئة.....
15	ثانياً : رخصة الهدم.....
17	ثالثاً : رخصة البناء.....
18	الفرع الثاني: شهادات التهيئة والتعمير.....
18	أولاً: شهادة التعمير.....
19	ثانياً: شهادة التقسيم.....
20	ثالثاً: شهادة المطابقة.....
21	المبحث الثاني : التنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير الفردية.....
21	المطلب الأول : الإطار القانوني لرخص التهيئة والتعمير الفردية.....
21	الفرع الأول: إجراءات استصدار رخص التهيئة والتعمير.....
21	أولاً: إجراءات استصدار رخصة التجزئة.....

26	ثانيا: إجراءات استصدار رخصة الهدم.....
30	ثالثا: إجراءات استصدار رخصة البناء.....
34	الفرع الثاني:آليات الرقابة على رخص التهيئة والتعمير.....
34	أولا: آليات الرقابة على رخصة التجزئة.....
37	ثانيا: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.....
38	ثالثا: مخالفات رخص البناء وطرق تسوية منازعاتها.....
42	المطلب الثاني:الإطار القانوني لشهادات التهيئة والتعمير الفردية.....
42	الفرع الأول:إجراءات الحصول على شهادات التهيئة والتعمير.....
42	أولا: إجراءات استصدار شهادة التعمير.....
43	ثانيا: إجراءات استصدار شهادة التقسيم.....
44	ثالثا: إجراءات استصدار شهادة المطابقة.....
47	الفرع الثاني:آليات الرقابة على شهادات التهيئة والتعمير.....
47	أولا: آليات الرقابة على شهادة التعمير.....
48	ثانيا: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم.....
49	ثالثا: مخالفات شهادة المطابقة وطرق تسوية منازعاتها.....
52	الفصل الثاني: واقع تطبيق عقود التعمير في بلدية بئر العرش.....
53	المبحث الأول: إجراءات منهجية.....
53	المطلب الأول: التعريف ببلدية بئر العرش.....
56	المطلب الثاني: العينة وأدوات جمع البيانات.....
57	المبحث الثاني: عقود التعمير ببلدية بئر العرش.....
57	المطلب الاول: تطبيق رخص التعمير ببلدية بئر العرش.....
63	المطلب الثاني: تطبيق شهادات التعمير ببلدية بئر العرش.....
72	خاتمة.....
78	قائمة المصادر والمراجع.....
87	ملاحق.....

