



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في القانون العام تخصص

قانون التهيئة والتعمير

موسومة بـ: _____:

الرقابة على أعمال البناء من خلال قواعد التهيئة

الإشراف للدكتورة:

دوار جميلة

إعداد الطالب:

صالدي سمير

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة برج بوعريريج	وردة بوزيد
مشرفا ومقررا	جامعة برج بوعريريج	جميلة دوار
ممتحنا	جامعة برج بوعريريج	جميلة خرباش

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أهل القدر

في يوم هو أشبه بيوم العيد يوم انتظرتة قلوبنا و اشتاقت له أرواحنا
أهدي ثمرة جمدي:

إلى أجلي ما في الوجود إلى نهر العطاء، منبع الجنان و الوفاء، إلى الشمعة المضيئة التي أنارت دربي
إلى من ركع العطاء أمام قدميها وأعطتنا من دمها و روحها و عمرها حبا يا من جعل الله الجنة تحت
قدميها ﴿أمي الغالية﴾ ورحمك الله.

إلى منبع فكري و علمي و سندي في الحياة إلى من تقاسمت معي الفرح والحزن إلى من شاركتني السمر
والتعب و كانت لي عوناً طيلة مشواري الدراسي إلى ﴿طائي أمان﴾.
إلى من أفتخر بطلتي بهم طوال عمري .

إلى أجمل ما أهداني القدر إلى من تعلمت معها معنى الصداقة و من أمضيت معه أجلي ذكريات
أيامي إلى حمزة، أمين،

إلى أمز و أقرب صديق لي إلى من كان لي سنداً و عوناً في الأوقات الصعبة ﴿الأستاذة العزيزة
و الغالية على قلبي / لونيس فايزة، صديقي د. بلعزوق و الأستاذ بن حامة فارس و صديقي كشود
نبيل﴾

إلى كل أساتذتي الكرام و خاصة من أشرف على عملنا أستاذة دوار جميلة التي لم تبخل علينا
بمجهود أو بمعلومات أفادتنا.

إلى جميع الأساتذة بكلية الحقوق كل باسمه و إلى كافة الموظفين الإداريين بكلية الحقوق بجامعة
الحبيبة

إلى جميع الزملاء و الزميلات، إلى طلبة كلية الحقوق و خاصة دفعة 2020.

أشكر الله العلي القدير و أحمده على
هذا التوفيق.

سمير

شكرًا وحبًا

الحمد لله ومهما حمدناه فلن نستوفي حمده الذي بيده ناصيتي وإليه آخرتي،

والصلاة والسلام على محمد

رسولنا ونبينا الأمين.

أهدي عملي هذا

إلى من تحتاج أكثر من عمري حتى أوفمها حقها، وإلى أكثر من قلب كي أهواها، إلى من ترافقني كل حياتي بدعواها، إلى من ترق العين لوحشتها ويحن الفؤاد لبعدها إلى أعظم عاطفة في الوجود، إلى بهجة القلب وصفاء الحب وكمال الورد وهبة الرب، إليك يا ذرة حياتي وآية وجودي إليك يا أغلى من روحي أمي رحمك الله .

إلى الذي أنجب فرّبي، وطلب فلي إلى من كرس حياته لنا منذ الصبي، إلى مورد الحب الصادق ونيع الحنان الدافق "أبي" أطل الله في عمره.

إلى من عجز اللسان عن وصفهن وخفق القلب لذكرهن إلى أولائك الذين ملؤ حياتي وبالخلو غمروها، إلى أعز شخص على قلبي طايي أمال و أبنائها ملك و رسميم ، بلال و حميد صالدي

والى الأستاذة المشرفة دوار جميلة والى كل الأساتذة سواء الذين درسوني أو ساعدوني من قريب أو بعيد والذين عرفتهم. خلال مشواري الدراسي وأخص بالذكر(زاوي رفيق ، بكيس عبد الحفيظ ، وكل موظفي الإدارة بالجامعة و بالأخص / سعاد و فضيلة).

إلى خالي طايي لخضر، وأبنائه حسام أسامة، والزوجة، كريمة

إلى كل من ذكرهم قلبي ونسبهم قلبي إلى كل طلبة وطالبات جامعة البشير الإبراهيمي، إلى كل من له صلة باللقب ملاح وأخص بالذكر ناس عين النوق.

قائمة المختصرات

P.D.A.U	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
P.O.S	مخطط شغل الأراضي
S.N.U	القطاعات غير القابلة للتعمير
Z.U	المناطق العمرانية
S.I.G	نظام المعلومات الجغرافية
P.U.P	مخططات التعمير الرئيسية
P.U.D	مخططات التعمير التوجيهية
P.U.P	المخططات المؤقتة للتعمير
CES	معامل يؤخذ من الأرض

مقدمة

يعتبر موضوع التعمير محور اهتمام من جانب كل تشريعات العالم، بحيث أنها تمس بالحضارة والبناء، والذي على أساسه كان ضمان توافر هذا الفضاء المبني على شروط الأمن والسلامة والصحة والوقاية من الحوادث الطبيعية والبشرية، كالفيزانات والزلازل وحوادث السير والانهيارات الناتجة عن قدم المباني ونقص وإهمال الصيانة.

لن تتوفر هذه الشروط بدون تطبيق قواعد تنظيمية للبنىات وأخرى تخطيطية للشوارع وخطوط المواصلات، خاصة وأن هذا التوسع الكبير في العمران والنمو الديمغرافي المتزايد لا محالة سيصل إلى حالة من الفوضى، إذا لم يتم مواجهته بالتدخل الضروري لتنظيم الحركة العمرانية للوصول إلى نمو عمراني منسجم وسليم.

رغم حداثة موضوع التهيئة والتعمير، إلا أنه وفي مضمونه يجمع بين موضوعين أحدهما قديم ويتعلق بحق الملكية بوجه عام، والآخر يرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة التعمير الذي يقتضي المحافظة على العناصر التقليدية للنظام العام (الصحة العامة - الأمن العام - السكنية العامة)، بالإضافة إلى عدم التعارض مع النظام العام العمراني أو الجمالي للمدن.

أما فيما يخص الموضوع الأول المتعلق بالملكية التي أقرها لها المشرع مكانة مهمة وخصها بنص دستوري ألا وهو نص المادة 152¹، التي تنص " الملكية الخاصة المضمونة"، إلا أن مفهوم الملكية لم يبقى على إطلاقه بل أصبح مقيداً بقيود عديدة سواء تعلق الأمر باستغلال الملكية أو التصرف فيها أو استعمالها، على أن القيود تكون إما للمصلحة الخاصة أو المصلحة العامة والنظام العام، وهو ما دفع المشرع إلى فرض هذه القيود على الملكية من أجل المصلحة العامة والنظام العام.

إن هذه القيود المفروضة على حق الملكية بلورها المشرع في تراخيص البناء من أجل حماية واحترام أكثر لقواعد العمران والمحافظة على الجانب الجمالي في المدن.

¹ - المادة 64 من دستور الجزائر، المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 سنة 2016.

لذلك نجد المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات حاول حثيثاً، وبشكل مباشر أو غير مباشر تحقيق هذه الأهداف، عن طريق التدخل - منذ الاستقلال إلى يومنا- بالقوانين التي تحيط بظاهرة البناء، خاصة أمام تنامي ظاهرة البناء غير الشرعي المنتشر في الإقليم، فقد ظل العمل بالتشريعات الفرنسية إلى غاية صدور ترسانة مهمة من القوانين في هذا المجال وغيرها بدءاً بـ :

الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي¹، والذي يعد كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد ذلك سلسلة من النصوص والتعديلات الأخرى.

لعل أهمها هو القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، الساري العمل به إلى غاية يومنا هذا، مع وجود تعديلات عليه بالقانون رقم 05/04 المعدل والمتمم له.

كل هذا إن دل على شيء فإنه يدل على أن المشرع الجزائري، اهتم بتنظيم الحركة العمرانية عبر مراحل زمنية متعاقبة، إلا أن قانون التهيئة والتعمير في الجزائر لازال مجرد نصوص لم تحظ باهتمام الفقه والقضاء الإداريين، خاصة أمام نقص ثقافة العمران لدى ملاك العقارات هذا من جهة وتهاون الإدارة في أحيان أخرى للتطبيق الصارم لهذه القوانين من جهة ثانية، هذا ما أدى إلى صعوبة التحكم في النشاط العمراني وبالنتيجة إلى تشويه كلي للمنظر العمراني للمدن ما يؤثر سلباً على الغاية المنشودة، ألا وهي خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير وبناء مدن في مصاف المدن العالمية.

رغم كل هذه الترسانة وغيرها من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية، المكرسة من طرف المشرع بغية تنظيم حركة العمران، إلا أن الدولة الجزائرية لازالت تعاني من ظاهرة البناءات اللاشرعية، التي تهدد الملكية العقارية، لكن هذا لا يعني فشل

¹ - القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52، سنة 1990.

القوانين السالفة الذكر التي حاولت من خلالها الدولة ضبط السياسة العمرانية عن طريق إيجاد آليات تنظيمية .

خاصة أن المشرع أولى صلاحيات مهمة للإدارة على اعتبار أن مسألة التنظيم من اختصاص الإدارة خاصة تلك المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي والولائي، وذلك من خلال القانون رقم 10/11¹ المتضمن قانون البلدية، والقانون رقم 07/12² المتضمن قانون الولاية، وهدف المشرع من منح هذه الصلاحيات الواسعة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، ألا وهي ضمان أكثر صرامة واحترام لمقاييس البناء والتعمير .

إذا كانت الفائدة من تقييد حرية ملكية الأشخاص للعقار، هي المحافظة على النظام العام العمراني والجمالي بصفة خاصة³، فإن هذه القيود لا تأتي إلا بالرقابة عن طريق آليات قانونية جاء بها المشرع في نصوص متفرقة، وذلك عن طريق أسلوب وقائي إذ يتم إخضاع ممارسة الحق في الملكية لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة لتفادي إساءة استعمالها.

من هنا تكمن أهمية الموضوع في كيفية تطبيق القوانين والمراسيم المنظمة للعمران وذلك في ظل وجود إشكالية وتعقد كبير أيضا في وضعية الملكية العقارية في الجزائر، واختلال عوامل السكن والتهيئة الإقليمية، وكذا التغيب المتعمد في بعض الأحيان للرقابة العمرانية، خاصة تلك التي تكون أثناء عمليات البناء والانتشار الكبير للبنىات المخالفة لأصول العمران على الأراضي غير المناسبة سواء كانت أراضي زراعية خصبة أو في مناطق تسمى اليوم بالمناطق المحمية، وهي الظاهرة التي طبعت اليوم الإطار المبني ورهنت فعالية وجود قوانين التعمير في حد ذاتها، رغم سياسة

1 - القانون رقم 10/11، المؤرخ في 03 جويلية 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37، سنة 2011.

2 - القانون رقم 07/12، المؤرخ في 29 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 12، سنة 2012.

3 - عرفت المادة الثانية من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، المظهر الجمالي " هو انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية " .

التعديل والإلغاء التي اعتمدها المشرع الجزائري، كل هذا جعل قانون التعمير لوقت طويل مجرد نصوص لم تجد الصرامة والفعالية اللازمة لتطبيقها على أرض الواقع .

استنادا إلى ما تقدم ذكره، فإن الإشكالية التي يتمحور حولها الموضوع تتمثل في:

استنادا إلى ما تقدم ذكره، فإن الإشكالية التي يتمحور حولها الموضوع تتمثل في:

- هل آليات الرقابة الإدارية المقررة من طرف المشرع الجزائري كفيلة بضمان

تعمير مستدام؟

في سبيل الإلمام بالإشكالية المطروحة، وبما أن الموضوع يعتمد في مجمله على النصوص القانونية، فقد اعتمدت على المنهج التحليلي، من جهة لتحليل النصوص القانونية والمنهج الوصفي، من جهة أخرى لإبراز مختلف الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لرقابة مختلف الأنشطة العمرانية، وتقدير مدى كفايتها للحد من ظاهرة البناء الفوضوي .

وللإحاطة الجيدة بالموضوع ارتأينا إتباع خطة ثنائية متكونة من فصلين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء، ثم عرجنا في الفصل الثاني على الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء.

الفصل الأول

الرقابة الإدارية القبليّة على أشغال البناء

بما أن مسألة الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير، هي من المسائل الهامة والحساسة نظرا، لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية، وذلك للموازنة بين المحافظة على النظام العام الجمالي، وكذا المصلحة العامة بما يقتضيه من إجراءات وتدابير ضرورية حيث تتجنب اللجوء إلى الإجراءات الردعية، وللتطرق إلى هذه الوسائل قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، حيث سنتطرق إلى: الرقابة الإدارية القبلية عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير (المبحث الأول)، الرقابة عن طريق أدوات التعمير التنظيمية (المبحث الثاني)، الرقابة عن طريق عقود التعمير (المبحث الثالث).

المبحث الأول: الرقابة عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

تعتبر الرقابة الإدارية عن طريق القواعد العامة، مجموعة القواعد المنظمة لعملية البناء على كامل الإقليم الجزائري، المطبقة عليه عند غياب أدوات التعمير وتتكفل هذه القواعد بتحديد الشروط التي تتوافر في مشاريع تجزئة الأراضي، من أجل البناء أو مشاريع البناء، ويمكن تقسيمها إلى مجموعة القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه (المطلب الأول) ومجموعة القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البنايات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: موقع البناء والطرق المؤدية إليه.

من أجل الشروع في عملية البناء، أقرع المشرع الجزائري جملة من الشروط المدرجة ضمن القواعد القانونية والتنظيمية، لضمان تشييد بناية وفق مجموعة من القواعد تتعلق بموقع البناء و الطريق المؤدية إليه (الفرع الأول)، وكذا مجموعة من القواعد تتعلق بإنشاء و حجم البنايات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

هي القواعد المحددة بالمواد من 01 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175¹ التي تسمح للإدارة برفض رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة بغرض حماية

¹ - المرسوم التنفيذي 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية، العدد 26، سنة 1991.

الصحة والأمن العموميين، إذا كانت البناءات المزمع إنجازها تمس بعنصر النظام العامة المتمثل في السلامة والأمن العموميين بسبب موقع إنشائها¹ وفي هذا الصدد يشترط لمنح البناء في المواقع التي لا يشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي، أو غير الموصول بالطرق أو الشبكات الأساسية أو تلك التي تشكل خطرا عند النفاذ إليها²، أي أن لا يكون البناء في أرض معرضة للأخطار وتشمل الأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف، انخفاض التربة أو انزلاقها، فلا يمكن منح رخصة البناء في هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة، أو بغرض حماية المحميات الطبيعية والتراث الإيكولوجي والثقافي³.

يمكن رفض تسليم رخصة البناء، إذا كان من شأن المباني جراء موقع البناء أن يخل بالمحافظة على المكان أو المساس به أو أي تغيير في المعالم الأثرية والتاريخية، كما انه يمكن تعليق رخصة تسليم الرخصة على احترام الشروط التي نص عليها القانون 04/98⁴ المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية، وتكونه هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة أو لأسباب تتعلق بحماية الاقتصاد عندما يتعلق بتمويل التجهيزات الجديدة اللازمة مع مشروع البناء⁵، أو أن هذه القواعد ترمي إلى حماية توجيهات مخططات تهيئة الإقليم⁶.

¹ - المواد 03 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

¹ - المواد 08 و 09، من نفس المرسوم.

³ - المواد 05 و 07، من نفس المرسوم.

⁴ - القانون رقم 04/98، مؤرخ في 15 جوان 1998، المتضمن حماية التراث الثقافي، الجريد الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، سنة 1998.

⁵ - المواد 09 و 19، من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرجع سابق.

⁶ - المادة 06، من نفس المرسوم.

بناء على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعات سكنية، في مناطق دون ضمان وجود طرق عمومية أو خاصة، أو تكون منافذ العمارات خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو هذه المناطق.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بإنشاء وحجم البنايات

تتمثل في مجموعة القواعد العامة، التي تطبق في المجال العمراني عند غياب أدوات التعمير، وتشمل العمارات ذات الاستعمال السكني أي المحلات التي تستعمل للسكن ليلا نهارا، باستثناء المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا، ونشير إلى ضرورة احتواء هذه العمارات السكنية على غرف رئيسية مخصصة للراحة والإطعام كما تشمل هذه القواعد أيضا تحويل البنايات السكنية الموجودة عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات¹.

فهي ذلك الصنف المحددة بالمواد من 21 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يهدف إلى ضمان حقوق المالكين من نفاذ الهواء والضوء وحق المظل من أجل تحقيق وضعية مقبولة لشاغلي البناية وقدر من الخصوصية والنظافة وهي تشمل أيضا على القواعد المتعلقة باحترام الفراغات عند إنشاء عدة بنايات على قطعة واحدة².

يجب أن تقام البنايات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات، ويمكن أن تصل هذه الزاوية إلى 60 درجة بالنسبة للواجهة الأقل إنارة، وعند بناء عمارة على حافة الطريق العمومي فان علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها، وبين أقرب نقطة من التصنيف المقابل³.

1- محمد لشخم، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجلفة، سنة 2014، ص 11.

2- المواد 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 175/91، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير المرجع السابق.

3 المادة 23، من نفس المرسوم.

المطلب الثاني: كثافة ومظهر البناءات

بغية القيام بأعمال، أقرع المشرع الجزائري جملة من الشروط، المدرجة ضمن القواعد القانونية والتنظيمية، لضمان تشييد بناية وفق مجموعة من القواعد تتعلق بكثافة البناء في الأرض(الفرع الأول)، وكذا مجموعة من القواعد تتعلق بمظهر وحجم البناءات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القواعد التي تتعلق بكثافة البناءات في الأرض

لقد استحدثت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91¹، معاملا لشغل الأراضي غير المشمولة بأدوات التعمير، فأقرت في فقرتها الأولى بأن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة² تساوي واحد، " الكثافة القصوى للبناء :coefficient d'occupation des sols (cos) "

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض

$$\text{تساوي واحد أي :} 1 = \frac{\text{المساحة الارضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الارض}}$$

في حين يطبق على الأراضي خارج تلك الأجزاء التنظيم الذي صدر في 13/09/1992³ بموجب القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات الذي يبين المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز والبناءات السكنية بالنسبة للأراضي الفلاحية والأراضي الرعوية والحفائية.

الفرع الثاني: القواعد التي تتعلق بمظهر البناءات

اللافت للانتباه أن أغلب القواعد المتعلقة بحجم البناءات، ذات الاستعمال السكني ومظهرها تتعلق أساسا بمشتملات العمارات الجماعية، والمساكن الفردية حيث أنها

1- المرسوم التنفيذي 175/91، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

¹- Henri Jacquot, François Priet , Droit de L'urbanisme , op-cit , p.10.

3- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13 أوت 1985، المتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 43، سنة 1985.

تتشرط في إنجاز البناءات ذات الاستعمال السكني على فتحات (نوافذ) للتهوية والإضاءة الملائمة وأماكن مخصصة لرمي الفضلات، معدة بطريقة علمية وتقنية تمنع تسرب الروائح الكريهة والغازات الضارة إلى داخل المساكن، وعلى تناسق وانسجام في المظهر وفق كثافة بنائية محددة وحجم معين يمنع المساس بالجوار.

حيث يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بنائها أو إنشائها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفق المعالم الأثرية.

يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم، ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، كما يلزم أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناية، عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تنسجم البناءات الملحقة والمحلات التقنية، لاسيما البناءات المعدة لاحتواء مراكز المحولات الكهربائية، مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام.

هذا ماجاء في المواد من 27 إلى 31 من المرسوم 175/91¹، التي تهدف إلى السماح للبناء بالانخراط في محيط عمراني متميز بطابع جمالي ومنتاسق ولا يقتصر مفهوم مظهر البناءات بمظهرها الخارجي فقط بل يشمل الموقع والحجم وطابع الأماكن المجاورة أو الحضرية.

المبحث الثاني: عن طريق أدوات التعمير التنظيمية

تعتبر مسألة الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التعمير والبناء من المسائل الهامة والحساسة في نفس الوقت، ذلك أن المشرع أولاها اهتمام من خلال القوانين التي تطرقت لها أهمها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.

¹ - المرسوم التنفيذي 175/91، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

يعد التخطيط في مجال التهيئة العمرانية بصفة عامة والتعمير بصفة خاصة أسلوباً متبعاً للحد من الفوضى العمرانية بإخضاع التوسع الحضري ونمو المدن إلى التخطيط العمراني¹، تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " P.D.A.U "

لقد تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04، المتضمن قانون التهيئة والتعمير ضمن المواد 16 إلى 31، ليليه المرسوم التنفيذي رقم 177/91²، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05³.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " النظام القانوني ":

أولاً: تعريفه:

هو أداة التخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعبير آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁴.

من خلال هذا التعريف القانوني للمخطط، نكتشف أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني، على ضوء مبادئ وأهداف

1- بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000. ص 89.

2- المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، سنة 1991 المعدل والمتمم.

3- المرسوم التنفيذي 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، سنة 2005.

4- أنظر، المادة 16 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وكذا التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة من البلديات، واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة وكذا الصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

ثانيا. موضوعه:

حددت المادة 18 من قانون 29/90¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير موضوع هذا المخطط كما يلي:

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

- تجديد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

إن تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات يتم بتقسيمها إلى قطاعات محددة عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي:

- القطاعات المعمرة.

- القطاعات المبرمجة للتعمير.

- قطاعات التعمير المستقبلية.

- القطاعات غير قابلة للتعمير.

¹ - القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

ولقد حاول المشرع تعريف القطاع، بأنه جزء ممتد من تراب بلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير، وحتى تكون هذه القطاعات الأربعة أكثر وضوحاً، حاول المشرع إعطاء تفصيل أكثر بإدراج مواد تتضمن تعريف كل قطاع على حدا وذلك في المواد: 20، 21، 22، 23، من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كالتالي:

- **القطاعات المعمرة:** تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات و لو غير مبنية .

- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات.

- **قطاعات التعمير المستقبلية:** فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل في أفق 20 سنة وهي تخضع مؤقتاً حسب الفقرة الثانية من نفس المادة للارتفاق بعدم البناء ولا يوفر هذا الأخير إلا بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي¹. -**القطاعات الغير القابلة للتعمير S.N.U:**

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة، بمعنى أنها مقيدة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ذلك أن القطاعات تقسم إلى مناطق " des zone".

- **مناطق عمرانية: Z.U**

وهي المناطق التي يكون بها التجهيزات العمومية يكفي لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها.

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية و تحليلية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص 181 .

- **مناطق طبيعية:** وهي الأراضي التي قد تكون التجهيزات العمومية فيها موجودة وقد تكون غائبة، ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها قد يصل إلى حضره تماما.

ثالثا. مضمونه :

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيق للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية¹:

1. التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليمياً.

ويتناول التقرير التوجيهي نقطتان أساسيتان:

- تحليل الوضع القائم وتقييمه والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية².

2. لائحة التنظيم:

- يحدد القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات، كما هي محددة في المواد 20، 21، 22، 23، من القانون 29/90 وعليه فهو يحدد :

التخصص الغائب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى شروط خاصة كما يحدد المناطق المعرضة للأخطار كالمناطق الزلزالية، إذ تم إضافة هذه

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 26، سنة 1991 .

2- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 175 .

الفقرة في تعديل سنة 2005 (قانون 05/04)، كرد فعل بعد زلزال ماي 2003 بالإضافة إلى الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية .

3. المستندات البيانية:

وهي تجسيد تقني لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تشتمل على عدة مخططات¹.

الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولاً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفقاً لنص المادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محيط كل بلدية، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات إذا كانت تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة.

أما المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم، فقد أكدت أن للإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة (60 يوماً)، من أجل إبداء آراءها أو ملاحظاتها وأعتبر سكوتها عن الرد أو موافقة².

ويجب أن يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي الذي يجريه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في ظرف (45 يوماً)، وبعدها يصدر هذا الأخير قرار بهذا الصدد:

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

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

1 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، المتضمن تحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

2 - لقد وسع المشرع من دائرة التشاور والحوار في إعداد المخطط وذلك بتوسيعه من دائرة الهيئات التي يجب إن تستشار وجوبا حين أضاف المادة 02 من المرسوم التنفيذي 317/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي¹.

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم، يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص خلال (15 يوما)، الموالية لتاريخ استلام الملف.

ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية لهذا لابد من الحصول على رأي المجلس الشعبي الولائي قبل المصادقة عليه في حين أن مخطط شغل الأراضي يأتي لتفصيل ما جاء في هذا الأخير، لذا يكفي فيه برأي الوالي الذي هو عبارة عن رأي تقني، ولا داعي لطلب رأي المجلس الشعبي الولائي من جديد مادام أنه أبدى رأيه في المخطط الرئيسي².

ثالثا: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالأساس، في تقسيم المنطقة أو البلدية إلى قطاعات محددة عن طريق التنظيم³، تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي، إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

- **القطاعات المعمرة :** وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة، وكذا المساحات الفاصلة ما بينها.

1 - المادة 10 من المرسوم 177/91، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

2 - ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 23- 24.

³ - القطاع: هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير كذلك أنظر المواد من 19 إلى 23 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- القطاعات المبرمجة للتعمير: وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- قطاعات التعمير المستقبلية: والتي تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في أفق 20 سنة.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي " P.O.S "

الفرع الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي

نتطرق في هذا المطلب إلى مخطط شغل الأراضي، بحيث نعرفه ونبين محتواه في (الفرع الأول)، ثم نحدد إجراءات تحضيره وإعداده في (الفرع الثاني).

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"¹.

ما هو جلي من هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي جاء ذو طابع تفصيلي أكثر على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، باعتباره أخذ أدوات التعمير التي تحدد مختلف عمليات التهيئة والارتفاقات وحقوق الأرض والبناء، حيث يمكن أن يغطي إقليم بلدية ككل أو جزء منه، وذلك لمدى متوسط تتراوح مدته ما بين 5 سنوات إلى 10 سنوات².

1- المادة 31 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2- المادة 34 من نفس القانون .

ثانيا: أهدافه

حددها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي¹:

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

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

- يضبط المظهر الخارجي للبنيات .

- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور.

- تحديد الارتفاعات .

- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

كما أضاف القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90، بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي لتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تجديد أو منع البناء .

الفرع الثاني : إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

وتعتبر نفس إجراءات الإعداد والمصادقة المطلوبة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسنتطرق الى مرحلة الإعداد (أولاً)، ثم مرحلة المصادقة عليه نهائياً (ثانياً).

1- المادة 31 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته¹، وتتضمن هذه المداولة :

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقاً للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعية في إعداد هذا المخطط².

وتبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية³.

أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴، غير أن المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية⁵، بعد ذلك يطرح مخطط شغل الأراضي للتحقيق وذلك لمدة 60 يوماً، نظراً لأنه تفصيلي وتقني أكثر فهو يقضي مدة التحقيق أطول على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تدوم مدته 45 يوماً.

1- المادة 34، من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2- المادة 02، من المرسوم التنفيذي 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، سنة 1991.

3- المادة 03، من نفس المرسوم.

4- المادة 05، من نفس المرسوم.

5- المادة 06 الفقرة 02، من نفس المرسوم.

عند انتهاء مدة 60 يوما قد يتم تعديل مشروع المخطط عند الاقتضاء ليرسل إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما، ابتداء من تاريخ استلام الملف وإذا انقضت هذه المدة يعد رأي الوالي موافقا¹.

ثانيا: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

تعتبر هذه هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليميا².

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة والمكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية³ ومن ثم يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي مع قائمة الوثائق والبيانات التي تتكون منها⁴.

ثالثا: آثاره القانونية

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق (أولا) وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية(ثانيا).

1. تقسيم القطاعات إلى مناطق

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة، وهذا ما يمثل تخصص⁵.

1- المادة 14، من المرسوم التنفيذي 178/91، المتضمن إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق

2- المادة 15، من نفس المرسوم.

3- المادة 16، من نفس المرسوم.

4- المادة 17، من نفس المرسوم.

5 - kheladi mokhtar, Urbanisme et systèmes sociaux la planification urbain en Algérie, OPU, Alger, sans année d Edition , page 129

رغم أن المشرع يشير صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم أراضي البلديات إلى مناطق ونظرا للدور التفصيلي لمخطط شغل الأراضي فهو يقسم إقليم البلدية إلى مناطق هذه الأخيرة تقسم إلى قسمين رئيسيين:

أ. المناطق العمرانية "zone urbaines"

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها يرمز لها بالرمز (U)، على أن يتم تقسيمها الى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحد منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية والصناعية الى غيرها من النشاطات.

ب. المناطق الطبيعية "zone naturelle"

هي الأراضي التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا ومن الواجب المحافظة عليها كما هي، المناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات و يرمز لها بالحرف اللاتيني (N).

ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

أ. الكثافة القصوى للبناء (cos) :coefficient d'occupation des sols¹

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض

$$\text{تساوي واحد أي :} 1 = \frac{\text{المساحة الارضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الارض}}$$

مثلا في حالة قطعة أرض مساحتها 200 مربع فلا يجوز أن تتعد المساحة الصافية للبناء 200 مربع، غير أنه في الحياة العملية يتم بناء الشرفات أو جزء إضافي المقدر بواحد (1 متر)، على خط عرضي للبناء مما يعني عدم احترام هذه النسبة، وهذه الظاهرة منتشرة فيما يخص البناءات الحالية وتعد بالتالي كبناءات فوضوية لأنها

¹ - سلسيل كيجل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع الإدارة العامة و تسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2015-2016، ص 28.

جاءت مخالفة لقاعدة أمره وان الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التغطية.

ب. معامل شغل الأراضي:

تعد عملية تحديد معامل شغل الأرض عملية حسابية وتقنية مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع كل مستوى من مستويات البناء منقوص منها المساحات المخصصة لكل من السقف والأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة للسكن، ولا لأي نشاط كان مهنيا أو حرفيا، صناعيا أو تجاريا، السطوح والشرفات والمقصورات المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي موقف السيارات مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي لإيواء الحيوانات¹.

ت. معامل يؤخذ من الأرض (CES):

يعد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض، حيث يساوي مساحة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية و المساحة العقارية يتراوح دائما ما بين (0) و (1).
والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام صاحب رخصة البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازها.

المبحث الثالث: الرقابة عن طريق عقود التعمير القبلية .

يقصد بعقود التعمير القبلية كل الرخص والشهادات التي تضبط الإطار القانوني للنشاط العمراني، والمتمثلة في رخصة البناء والتجزئة، وكذا شهادة التعمير والتي اعتبرها المشرع أدوات رقابة قبلية على عمليات البناء، ولقد نظم المشرع هذه العقود بموجب العديد من النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية وتطبيقا لها العديد من

1- كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة الماجستير، فرع إدارة ومالية كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص 91.

المراسيم التنظيمية في هذا المجال وخاصة المرسوم التنفيذي 91-176¹، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير وتسليم عقود التعمير².

وبما أن عقود التعمير هي الوسيلة القانونية، التي أوجدها المشرع من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع، كضمان الاستعمال العقلاني للأراضي، فقد أولاهها المشرع اهتماما ومكانة معتبرة من خلال النصوص القانونية المنظمة لها (كما سبق بيانه)، ومن أحدث التعديلات التي أوردها المشرع في هذا المجال المرسوم التنفيذي 15-19، والذي جاء بمجموعة من التعديلات الهامة والأحكام المستحدثة والتي كان الغرض منها تحسين تفعيل عملية الرقابة على البناء والتوسع العمراني، للحد من الأوضاع اللاقانونية السائدة في الوسط العمران، والتي سنتطرق إليها بحسب الترتيب الذي جاء به المشرع، مبينين كفايات تحضيرها وتسليمها والتعديلات التي أدخلت عليها، بدءا بشهادة التعمير (المطلب الأول)، ومن ثم رخصة التجزئة (المطلب الثاني) وأخيرا رخصة البناء التي أولاهها المشرع أهمية بالغة فهي الرخصة التي تبني على أساسها كل أعمال البناء والأشغال المتعلقة به رخصة البناء (المطلب ثالث) .

المطلب الأول: شهادة التعمير

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

نصت المادة 51 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مايلي: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

1- المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)، المرجع السابق.

2- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخة في 12/02/2015.

فالمشرع جعل هذه الشهادة اختيارية أو جوازية على حد صياغة المادة 51 أعلاه، إذ تنص على أنه " يمكن " مما يجعل المعنيين بالعمليات العمرانية لهم مطلق الحرية في طلبها أم لا .

تعتبر شهادة التعمير رخصة إدارية مسبقة واختيارية يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي من السلطة المختصة (البلدية)، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع أشكال الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية¹.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول عليها

يتم الحصول على هذه الشهادة بناء على طلب يقدمه المعني الذي يوضح هويته (مالكا أو وكيفا...)، ويحدد أيضا بموضوع الطلب اسم مالك الأرض (إن لم يكن طالبها هو المالك)، العنوان المساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم، يودع هذا الطلب في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 03 من المرسوم رقم: 19/15 والمتمثلة في:

- طلب خطي ممضى من قبل مقدم الطلب - اسم مالك الأرض.
 - تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية.
 - تصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني².
- بعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية، بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية³.

¹ - المادة 50 من القانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد49، سنة 1990، والمادة 02 من المرسوم 15-19 المرجع السابق.

2- الملاحظ أن الملف المرفق بطلب بطاقة المعلومات يجب أن يحتوي على نفس الوثائق ماعدا اسم مالك الأرض

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه، المرجع السابق.

حسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم 15-19 فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمج.

- الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض وتتقص من قابليتها للبناء أو تحول دون ذلك (مثل ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الأرضية).

- الأخطار التكنولوجية الناجمة أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وكذا خطوط نقل الطاقة.

تسلم شهادة التعمير، من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يجب أن يحترم أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع، من أجل تبليغها للمعني، حيث في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فهذا الأخير الحق في تقديم طعن إداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل التسليم من أجل تسليم الشهادة أو رفض ذلك مع تسبب رفضها.

كما يمكن لصاحب الطلب كذلك إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران إذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية بدون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم إما بالقبول أو الرفض في أجل (15) يوما .

الجدير بالذكر أنه إلى جانب الطعن الإداري، يجوز لصاحب الطلب الذي لم يستجب لطلبه أو لم يقتنع به أن يرفع دعوى بذلك أمام الجهات القضائية المختصة¹.

أما صلاحية شهادة التعمير فإن المادة 05 من المرسوم 15-19 قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي الساري وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه، المرجع السابق..

للتهيئة والتعمير¹، حيث إذا تم طلب رخصة البناء خلال صلاحية شهادة التعمير فإنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التعمير المذكورة في هذه الشهادة للبحث من جديد ذلك أن الغاية من ذلك هو حماية المعنيين من التغيرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير².

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء لذا نجد أن المشرع قد وحد بين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام لذلك سنخصص في دراسة هذه الجزئية على نقطتين وهي تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها (الفرع الأول) وإجراءات إصدار القرار المتعلق لرخصة التجزئة (فرع ثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و مجال تطبيقها

أولاً: تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

نصت المادة 57 من قانون 29/90 على أن " تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. التجزئة هي تقسيم ملكية واحدة إلى عدة قطع من أجل البناء عليها³، حيث من استقراء المادة 57 من قانون 29/90 فإنها عملية تهدف لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين⁴، أو عدة قطع على أن يكون الغرض من هذه التجزئة هو تشييد بناية جديدة⁵، وأن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

ما يفهم من هذين النصين أن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع بغرض تشييد بناية.

¹ - حدد المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)، صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة من تاريخ تبليغها.

² - صافية اقلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 133.

³ - Patrick Gerand ,pratique du droit de l urbanisme, op.cit,220.

⁴ - المشرع الجزائري نص صراحة على إمكانية التجزئة إلى قطعتين أو عدة قطع .

⁵ - المادة 07 من المرسوم 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه، المرجع السابق.

وفقها فقد عرفت التجزئة على أنها " عملية تقسمي للملكية العقارية إلى قطع بغرض البناء عليها".

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما يجب أن يكون موافقا لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها¹، وتعتبر رخصة التجزئة قرار إداري منح القانون سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا في بعض الحالات، حيث جعل المشرع من اختصاص الوالي تسليم هذه الرخصة إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أما بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية فمنح المشرع اختصاص تسليم رخصة التجزئة فيها للوزير المكلف بالتعمير².

الفرع الثاني: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

نصت المادة 58 من القانون 29/90 على " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملف، يتضمن دفتر شروط تحدد الأشغال المحتملة للتجهيز، وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لبها البناءات المزمع تشييدها".

أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة:

1.صفة الطالب:

يقدم الطلب من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري.

2.مضمون الملف المرفق بطلب رخصة البناء :

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص

² - المادة 3/15 من المرسوم 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه، المرجع السابق.

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، يتشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها.

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل بيانات القطعة الأرضية ومساحتها مع جميع المواصفات التقنية الرئيسية .

- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية، من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.

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

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

2. التحقيق في الطلب وإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

بعد استلام السلطة المختصة للطلب تشرع في تحقيق حول التجزئة يتناول مطابقة هذه الأخيرة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمل بها، كما يتناول هذا التحقيق كذلك الانعكاسات المحتملة لهذه التجزئة على النظافة وملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع والمناظر الطبيعية الحضرية، بالإضافة لانعكاساتها على حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية¹.

¹ - المادة 11 من المرسوم 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه، المرجع السابق.

كما يجب على السلطة المختصة خلال عملية التحقيق أن تقوم بجمع الآراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية، حيث على هذه الأخيرة إيداء ردها خلال أجل (15) يوماً¹، من استلام طلب إيداء الرأي وإلا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأياً بالموافقة².

الجدير بالذكر أن أهم ما جاء به هذا القانون هو إنشاء ما أطلق عليه في نص هذا القانون بـ " الشبكاك الوحيـد"، والذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما يمكن أن ينشأ على مستوى الدائرة إذا كان يجمع بين عدة بلديات (بالنسبة للبلديات النائبة)، وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التسريع فيها

ثالثاً: الجهات المؤهلة قانوناً بمنح رخصة التجزئة

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يجب أن يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (02)، من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وخلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى³ كما يجب القيام بنشره خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، بمكتب الحفظ العقاري وذلك تحت نفقة صاحب الطلب، ووفقاً لقواعد الإشهار العقاري الساري المفعول⁴، وتصبح رخصة التجزئة لاغية مادام لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاثة (03) سنوات من تبليغها، أو في حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال، خلال الأجل المقرر في الرخصة وفي هذه الحالات يجب إجبارياً طلب رخصة تجزئة من جديد⁵.

1- في ظل المرسوم 176/91 حدد المشرع مدة رد هذه المصالح بشهر واحد من استلام طلب إيداء الرأي، إذن قام المشرع في هذا التعديل بتقليص المدة و حسنا ما فعل.

2- المادة 12 من المرسوم 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه، المرجع السابق.

3- المادة 16 ، من نفس المرسوم.

4- المادة 22 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم.

5- المادة 30، من نفس المرسوم.

2. اختصاص الوالي¹:

طبقا للفقرة الثالثة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه، فإن الوالي يكون مختصا بإصدار قرار رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

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

3. اختصاص الوزير المكلف بالعمران:

طبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من نفس المرسوم فإن الاختصاص بإصدار قرار رخصة التجزئة يؤول إلى الوزير المكلف بالعمران في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الصادر عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يجب أن يبلغ في أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

¹ - زوبيدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، المقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، الصادرة في سبتمبر 2017.

تجدر الإشارة إلى أن آجال التبليغ المذكورة أعلاه، تتوقف في حالة وجود ملف الرخصة في حالة استكمال بالوثائق أو المعلومات من قبل صاحب الطلب، ويستأنف في حساب الآجال من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي. نلاحظ من خلال هذين العنصرين أن القانون رقم 90-29¹ وتبعه في ذلك المرسوم التنفيذي 15-19² حول الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في منحه لعقود التعمير عموماً ورخصة التجزئة خصوصاً، وفي نظرنا هو الأحسن كونه أقرب سلطة للمواطنين كما أنه يمكن من تسهيل الإجراءات وتسريعها وهذا بدوره فيه تعزيز لأهمية رخصة التجزئة والمساهمة في ضمان السلامة القانونية للممتلكات العقارية وخاصة عندما يتعلق الأمر بالتعامل فيها بنقل ملكيتها.

رابعاً: حالات البت في طلب رخصة التجزئة

1. شروط الإدارة عند منحها رخصة التجزئة³:

للجهات الإدارية المختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أن تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير المفروضة في المنطقة، سواء كان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية، ومتى تأكدت كن ذلك وجب عليها منح الترخيص في الآجال المحددة قانوناً حسب الجهة المصدرة للقرار.

في هذه الحالة يبلغ القرار مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع مجموعة ثالثة من الملف تحت

1- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2- المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

3- زوبيدة دهلوك، المرجع السابق.

تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ مجموعة رابعة بأرشفيف الولاية، وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة بإصدار الترخيص وتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرار بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تعليل قرارها.

2. رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

لايسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

3. تأجيل الإدارة البت في طلب رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل لمدة لا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد، المادة 18 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، نصت على إمكانية تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة حيث يصدر هذا القرار خلال نفس الآجال الممنوحة للتخصير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة ويهدف هذا التأجيل إما لاستكمال الملف أو إجراء تحقيق عمومي .

يجدر التنويه أن طلب رخصة التجزئة يمكن أن ينتج عنه إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن تسكت الإدارة المختصة وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع لمقدم الطلب إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال (15) يوما من إيداع الطعن، كما له إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الاستجابة لطعنه الأول وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير للولاية بالرد خلال (15) يوما، وإلى جانب الطعن الإداري منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة¹

¹ - المادة 31 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

في الأخير نشير إلى أن المشرع ألزم المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال البناء أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تهدف لإثبات مطابقة الأشغال للرخصة وإتمامها¹.

المطلب الثالث: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية ووقاية على عملية البناء، فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر عن الغرض المخصص له أو تعديل بناء قائم²، للتحقق من مطابقة البناء لقواعد التعمير، وسنتحدث عن تعريف رخصة البناء والطبيعة القانونية لها في الفرع الأول ثم نخرج على مضمونها ونطاق تطبيقها في الفرع الثاني .

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية.

أولاً: تعريفها

لم يتطرق المشرع من خلال قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم إلى تعريف رخصة البناء، وعليه سنورد بعض التعاريف الفقهية والقانونية لهذه الرخصة:

" هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"³.

كما عرفت أيضا " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"⁴.

وأيضا أنها التصرف السابق للبناء التي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمدة البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية التنظيمية في مجال العمران¹.

¹ - المادة 23، من نفس المرسوم.

² - المادة 42 من نفس المرسوم.

³ - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، ص 70.

⁴ - Henri Jacquot François popret , droit de l urbanism,Dalloz,3eme édition,1998,P547.

وما يلاحظ على التعريفين الأخيرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء—

أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير اللفظي "التصرف السابق" و"أعمال البناء" فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصاً به.

¹—G..Peiser.droit administrative, édition Dalloz, 1971, p88.

ثانيا: الطبيعة القانونية وعناصرها:

تعتبر رخصة البناء قرار إداري، بالنظر إلى الجهة الصادرة لها (الإدارة) والتي هي محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء :

أولا: طلب الحصول على رخصة البناء

إن حق البناء مرتبط بحق الملكية، ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانون والتنظيم المتعلقة باستعمال الأرض حسب نص المادة 50 من القانون 29/90¹ ويفهم من نص المادة إن طلب رخصة البناء يقدم من طرف المالك، لكن عند تصفح المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، خاصة المادة: 42² منه نجده قد نص على شهادة الحيازة "..... يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة". فنجد أن المشرع لم يقتصر طلب الحصول على هذه الرخصة على المالك فقط .

وعليه صفة الطالب لرخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا على:

1. المالك

باعتبار حق البناء احد أوجه حق الملكية فيعد المالك أول من له الصفة في طلب رخصة البناء وتترجم هذه الصفة إذا كانت ملكيته بالطرق العادية بنسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني.

1- القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2. وكيل المالك

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء، فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما نص عليه القانوني المدني¹.

3. المستأجر لديه المرخص له قانونا

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إيجار أعمال بناء أن يطلب بناء بشرط أن يرفق ترخيص من مالك العين المؤجرة.

4. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة أو أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة.

وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخة من العقد².

5. الحائز

بموجب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، التي لم تنص صراحة على إمكانية الحائز طلب الحصول على رخصة البناء إلا أنه يفهم منها ضمنا وذلك في الفقرة الثانية من المادة حين اعتبرت أن الطلب يتضمن الوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، فالبناء مشروط بحيازة، عقد ملكية أو شهادة حيازة والتي أنزلها المرسوم التنفيذي منزلة عقد الملكية طالما العبرة في وجود عقار للبناء تمارس عليه سلطة فعلية³.

¹ المادة 573 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

² المادة 42 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق..

³ المادة 808 إلى 8012، من القانون المدني، المرجع السابق.

6. المستفيد من حق الامتياز

يعرف الامتياز بأنه " نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دخل أجرة امتياز.

وقد نصت المادة 65 من قانون 30/90¹، على أن المستفيد من حق الامتياز هو صاحب حق استعمال المال العام وموضوعه، كما أن له أن ينتفع به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من اجله ترتيب حق الامتياز ذلك مقابل إيرادات يدفعها.

ثانيا: مضمون ملف طلب رخصة البناء

نظرا لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء مرخص بها قد تشكل خطرا كبيرا وتلحق الأذى بالآخرين فكان لزوما ضرورة إرفاق الطلب بجملة من الوثائق والبيانات²:

1. الملف الإداري:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعة.
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام التنظيمية، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

¹- القانون 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، سنة 1990 .

²- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2.الملف التقني، يحتوي على :

2.1.- باستثناء المشاريع الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنفة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبيانات الصناعية.

2.2. تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية.

5. كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

يرسل طلب رخصة البناء في (03) ثلاث نسخ بالنسبة للسكنات الفردية، وفي (08) ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل استلام، يسلم في نفس اليوم وتدون فيه جميع الوثائق المودعة بعد التأكد منها¹، وقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي إذا تعلق الأمر بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية ومشاريع السكنات الجماعية عندما يفوق عدد سكانها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية، ويكون تسليمها من اختصا

ص الوزير المكلف بالعمران إذا تعلق الأمر بـ:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- _ مشاريع السكنات الجماعية عندما يساوي أو يفوق عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية.

¹ - المادة 45 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية، وأصحاب الامتياز.

ويكون تسليم رخصة البناء في جميع الحالات الأخرى من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في باقي الحالات، حيث تتناول دراسة الطلب التأكد من مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا التحقق في مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية في مجال الأمن والنظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي².

1- المادة 49 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- المادتين 46 و 48 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الرقابة الإدارية البعدية

على أشغال البناء

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم مجالات التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع كل الأنشطة العمرانية لجملة من الشهادات الإدارية والتراخيص حتى تتمكن مختلف الجهات من القيام بمهمتها الرقابية، وهذا للحد من البناء العشوائي الذي يشوه صورة المدينة، لهذا أقر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين منها قانون التهيئة والتعمير 29/90 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 .

لذلك ومن أجل أن تتمكن الإدارة من التحكم في حركة العمران، ولضمان التطبيق الجيد للتوصيات والملاحظات لابد من إتباع الرقابة البعدية، هاته الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة، من انجاز البناءات أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، وذلك من خلال إجراء المراقبة، للتأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة أو المحددة في رخصة البناء، والتي نظمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-19، وهي شهادة المطابقة (المبحث الأول)، شهادة التقسيم (المبحث الثاني)، وأخيرا سنتناول رخصة الهدم في (المبحث الثالث).

المبحث الأول: شهادة المطابقة

كل الرخص والشهادات التي تطرقنا إليها في الفصل الأول والتي تعتبر جميعها آليات تلجأ لها الإدارة لمراقبة وتنظيم عمليات البناء قبل الشروع في البناء ومن أجل العمل على احترام القانون والتنظيمات السارية المفعول هذا من جهة، وحتى تتمكن الإدارة من جهة أخرى من التحكم في حركة العمران، لضمان التطبيق الجيد للتوصيات والملاحظات لابد من إتباع الرقابة البعدية، وهي الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناء أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها.

لهذا نجد أن المشرع وفي ظل القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، قد نص على وسائل وآليات الرقابة البعدية، في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم والذي ألغى المرسوم التنفيذي 176/91.

ولهذا فإنه يثار التساؤل حول مفهوم شهادة المطابقة (مطلب أول)، ومن هي الجهة المختصة في إصدارها (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها

أولاً: تعريفها:

تعد شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي تمنح للمالك، أو صاحب المشروع بعد إشعار، رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء¹.

وتعرف شهادة المطابقة بأنها: " قرار إداري يثبت ويؤكد الأشغال المنجزة مع الترتيبات وتعليمات رخصة البناء، وقواعد التعمير، فهي الرقابة البعدية لعملية البناء مقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء، ويمنع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة² ".

يعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمر وجوبياً كما نصت على ذلك المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، التي جاء فيها "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

نصت المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19³، على أنه : " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات الصناعية أو التجارية مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميزان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الصحية".

1- المادة 56 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق

2- صافية اقلولي أولد رابح ، المرجع السابق، ص 174.

3- المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

ثانيا. إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

1. التصريح بانتهاء

بعد الانتهاء من أشغال البناء على المستفيدين من رخصة بناء الأشغال إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن إسهادا بذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

إذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال كما ذكرنا، فإنه في حالة عدم وجود التصريح في آجاله لا يعني رفض تسليم هذه الشهادة بانعدام التصريح من المعني، بل أوجب المشرع أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية مطابقة الأشغال بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.

2. التحقق من مدى المطابقة :

ولتحقيق في مدى المطابقة تتشكل لجنة تتكون من:

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية.

وتقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مطابقة البناءات المشيدة لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء.

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

بعد إجراء المراقبة، تحرر اللجنة المؤهلة أعلاه محضرا للجرد يضمن توقيع أعضائها تذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها¹.

¹ - المادة 67 من نفس المرسوم.

حيث يمنع شغل أو استغلال أية من بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ذلك لأنها تقوم مقام رخصة السكن أو كترخيص لاستقبال الجمهور إذ تهدف شهادة المطابقة إلى تمكين المستفيد من استغلال العقار الذي يشيد له من جهة، ومن جهة أخرى فإنها تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل والمقاس والاستعمال والواجهة من جهة ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول به من جهة أخرى .

ويتم هذا التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، حيث تقوم هذه اللجنة للانتقال للمعاينة وذلك بعد إعلام المعني قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ إجراء المراقبة، تعد محضرا يدون فيه رأيها حول المطابقة التي تمت معاينتها، بعد ذلك يكون أمام السلطة المختصة¹، ثمانية (08) أيام من المعاينة من أجل اتخاذ قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة، أو اتخاذ إجراءات أخرى.

كما هو الحال بالنسبة للشهادات التي تم سبق التعرض لها فقد منح المشرع لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها سواء عن طريق الطعن الإداري أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك وفقا لنفس الإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها².

ما يجدر التنويه إليه ونظرا لانتشار ظاهرة البناء غير المطابق للرخصة والبناء غير الشرعي قام المشرع بإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وذلك محاولة منه للحد من حالات عدم إنهاء البناء وعدم مطابقتها للأحكام والمعايير التقنية للبناء، وقد جاء هذا القانون

¹ - يختص بتسليم شهادة المطابقة إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات التي سبق ذكرها بخصوص تسليم رخص البناء، إذن السلطة التي أصدرت رخصة البناء هي التي لها صلاحية إصدار شهادة المطابقة.

² - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

بخصوص البناءات المنجزة أو تلك التي هي في طور الانجاز من أجل تحديد شروط شغلها واستغلالها وتحقيق مطابقتها، وكذا ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني.

المطلب الثاني: تسوية البناءات

إن المظاهر المشوهة التي أصبحت تتسم بها أغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية في البناء بقيت موجودة وهو ما جعل المشرع يتدخل في كل مرة للحد من هذه الظاهرة، ويعد آخر ما جاء به المشرع هو قانون 15/08 المعدل والمتمم، الذي جسد نية المشرع في محاولة تسوية وضعية البناءات إداريا واتخاذ إجراءات قانونية صارمة للقضاء على البناء الفوضوي، ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى البناءات المعنية بالمطابقة (الفرع الأول) والبناءات غير معنية بالمطابقة (الفرع الثاني)، ثم سنتناول إجراءات التسوية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة

للحكم على أي بناية أنها قابلة للمطابقة أو لا هناك عناصر يجب الإحاطة بها¹

وهي:

أولا: الصفة القانونية للقاعدة العقارية :

جاء في التعليمات الوزارية المشتركة²، أن الحالات التي يمكن تسويتها هي:

- البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا المزارع

الفلاحية العمومية

وتختلف طريقة تسوية هذه البناءات بحسب امتلاك الترخيص أو عدمه لهذه

الأراضي لأن من هذه الحالات لها إجراءات خاصة، نبين ذلك كما يلي :

1- زهيرة ذبيح، أزمة البناءات اللاشعرية وطرق معالجتها، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000، ص

2- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، سنة 1985.

- شغل الأراضي برخصة:

تنص المادة 789¹ من القانون المدني الجزائري على أن " إن من أقام بناء على أرض ليست له وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطالب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع ثمن المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها غير أنه إذا كانت هذه المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان التسديد مرهقا لصاحب الأرض جاز أن يطلب تحويل الأرض لمن أقام المنشآت بتعويض عادل".

تكون رخصة شغل الأراضي إما بوثائق رسمية أو غير رسمية، غير أنه في حالة ما إذا كان الشغل بوثائق غير رسمية، فإنها تتطلب من المجلس الشعبي البلدي التداول حولها للتحقق فيها والخروج إما لتأكيدها أو لإلغائها، أما إذا كانت الوثائق رسمية ففي هذه الحالة يعتبر الشغل المرخص بسند وبناء على ذلك وأن توافرت فيها جميع شروط البناء والتعمير ففي هذا الإطار يتولى الشخص المعني التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض للشاغل الفعلي الذي يتولى المصاريف وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد سعر التنازل الذي يجب أن يكون وفق السوق العقاري.

- شغل الأراضي بدون رخصة:

بالرجوع إلى المادة 782² من القانون المدني والتي تنص على أن " كل ما على الأرض أو تحتها من غرس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له".

غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت من قبل أو خول له في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

¹ - المادة 789، من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

² - المادة 782، من نفس القانون.

- البناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص

- حالة البناء فوق أرض يملكها الشاغل لها حقيقة:

نصت المادة 06 من الأمر 26/74¹، على أن " إن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار إليها في المادة أعلاه تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء وذلك طبقا للكيفيات التي تكون موضوع نص لاحق، أما المساحات الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية للبلدية، ولا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به بالبلدية والذي يتعلق بأموال دخلت في ذمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية ".

- حالة البناء المشيدة فوق أراض يملكها الخواص وكانت موضوع صفقة غير مشروعة:

في هذه الحالة إن الأرض المقام أو المشيد فوقها البناء محل صفقة غير مشروعة أي محل نقل ملكية وفق عقود عرفية منافية لأحكام التشريع والتنظيم المعمول به في ذلك الوقت²، والذي ترتب عنه خرق للقيود الواردة على حق الملكية، حيث بعد إدماج هذه الأرض ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية يعاد التنازل عليها من جديد للشاغل الفعلي وبحسب السعر المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة.

ثانيا: احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

حتى يتم قبول البناءات للتسوية يجب مراعاة الأمور التقنية، التي تعد الأساس في عملية التعمير والبناء والتي على أساسها يصدر حكم الجهة المختصة بتسوية البناء أو لا ذلك بالنظر إلى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

¹ - الأمر 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، سنة 1974.

² - قانون التعمير الساري المفعول في ذلك الوقت هو الأمر 01/85، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

ثالثا: الغرض المستعمل من البناية والموقع الذي أقيم فيه البناء:

يشترط أن تكون البناية لا تخالف النظام العام والآداب العامة وعليه لا يرخص بالتسوية إلا في حالة جعل الغرض من البناية مطابق للنصوص القانونية المعمول بها في هذا العمل.

إذن عملية التسوية تأخذ في الحسبان وضعية المكان عند التقييم، فالمكان التي تمت تهيئته من طرف الجماعات المحلية تأخذ في حساب المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية، أما البنايات التي شيدت فوق مكان غير مهيا فيتولى أصحاب المشاريع المتكفل بأشغال التهيئة بأنفسهم ويقصد بالتهيئة التزويد بالمرافق الضرورية وكذا مصاريف الدراسة التقنية للأراضي .

الفرع الثاني: البنايات غير معنية بالمطابقة

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85¹، على أن " لا تقبل التسوية في إطار التي تحدده الفقرة 02 من المادة الأولى أعلاه إلا البنايات التي يتوفر فيها الحد الأدنى ضمن قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل انجازها أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة " .

ومن بين هذه المباني التي لا تقبل التسوية فيها كالاتي:

أولا: من حيث الارتفاقات التي يمنع البناء عنها

جمعتها التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في: 13 أوت 1985 في عبارة " المباني المشيدة فوق ارض خصصت نهائيا لارتفاعات عدم البناء .

ثانيا: من حيث القواعد التي تتعلق بالأماكن و المناطق المحمية

طبقا لنصوص الأمرين رقم 62²/66 والأمر 28/67³، إضافة إليهما فالتعلية الوزارية نصت على هذا النوع من البنايات التي تشوه الموقع أو المنطقة ولكن في

1- المرسوم التنفيذي 2012/85، المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذي يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقد و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، بتاريخ: 14 أوت 1985، العدد 34.ص1201.

² - القانون 62/66، المؤرخ في 26 مارس 1966، المتضمن حماية المناطق والمعالم السياحية.

³ - القانون 28/67، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتضمن الحفريات والأماكن والآثار التاريخية.

حدود قواعد الحماية المنصوص عليها في أحكام الأمرين أعلاه، وذلك للخصوصية التي تتميز بها المناطق المحمية واستثنائها بنصوص خاصة لا تدخل ضمن هذا النوع من البناءات التي يشوه المحيط العمراني.

ثالثا: من حيث التغيير في الواجهة الفلاحية للأراضي

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85¹ على أن " لا يرخص بأي عمل ينجر عنه تغيير الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية"، وهو ما يعرف بغزو الإسمنت المسلح للأراضي الفلاحية، حيث ينجز بنايته على حساب الأراضي الفلاحية وهي البناءات التي لا تقبل تسويتها، ولا يرخص بأي عمل في هذا الشأن وفقا لأحكام المرسوم أعلاه، لأن في تسوية هذه البناءات تشجيعا للاستغلال غير الشرعي للأراضي ولاسيما الفلاحية منها.

رابعا: من حيث مخالفة قواعد الأمن

نصت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985²، أن من ضمن البناءات التي لا تقبل بطبيعتها التسوية بتاتا البناءات المشيدة بما يخالف قواعد الأمن فيما يخص المشاغل وكذلك الأوامر التي نصت عليها القوانين التالية :

- القانون 03/83 المؤرخ في 09 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة لاسيما المواد من 76 إلى 88 منه .

- القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المباني لاسيما المواد 102 و 103 و 111 منه .

- القانون 09/89 المؤرخ في 16 فيفري 1989 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها لاسيما المادة 04 منه.

¹ - المرسوم التنفيذي 212/85، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذي يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقد و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن

² التعليمات الوزارية المشتركة، المؤرخة في 13 أوت 1985 ، المرجع السابق.

خامسا: من حيث تشوية المحيط تشويها خطيرا:

البنائات التي تشوه المحيط (محيط البناء)، تشويها خطيرا وتمت بصلة لمعايير البناء والتعمير سواء فيما يتعلق بطبيعتها أو مظهرها فهي تلحق ضررا كبيرا بالمظهر العام للمكان والمحيط¹، وتنقسم هذه البنائات إلى نوعين:

1. بنائات فوضوية لا يتوفر فيها الحد الأدنى لقواعد التعمير ومقاييس البناء ومن هذه البنائات تلك التي هجرت من قبل أصحابها و التي أصبحت غير صالحة للإيواء فهذا النوع من البناء لا يمكن بأي حال من الأحوال تحسينه أو ترميمه بل يجب هدمه وبالتالي لا تقبل تسوية هذه البنائات لعدم صلاحيتها.

2. بنائات قصديرية تفتقر لأدنى مقاييس التعمير والبناء وكذا الشروط التقنية المطلوبة للمحافظة على استقرار البناية، فهذا النوع من البناء لا يمكن أن يدوم طويلا ويعد من البنائات المشوهة.

3. وتتم تسوية البنائات الفوضوية من قبل اللجنة الولائية حسب ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم 212/85، والتي تبين حالات إعادة الأماكن إلى وضعيتها الأصلية وإجراءات التنفيذ .

الفرع الثالث: إجراءات التسوية

نتناول الإجراءات كمايلي:

اولا: إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية :

تقوم البلدية بإحصاء البنائات غير الشرعية المتواجدة على ترابها وذلك بتخصص لجنة تقنية مكلفة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 الفقرة 60)، وتكون مؤهلة للقيام بعملية الإحصاء اللازمة والمتعلقة بكل ما يتصل بالبنائات الفوضوية من حيث :

¹ -كمال تكواشت، المرجع سابق، ص.170.

- موقع البناية ومدى احترامها لارتفاقات التعمير المحددة في مخططات التعمير للبلدية الطبيعية القانونية للقاعدة البنائية، وذلك بالتحقق من ملكية الأرض هل هي ملكية خاصة أم ملكية عامة أو تابعة لأمالك البلدية .

- كل ما يتعلق بأرضية البناية، مواد البناء المستعملة، عدد الطوابق المكونة لها وتختم هذه الزيارة بتكوين ملف يشتمل على تقرير يتضمن معلومات حول البنائيات الفوضوية ومستغليها.

ولأجل إبداء الرأي حول موضوع التظهير العمراني من كل الشوائب الضارة بالمحيط على رئيس المجلس الشعبي البلدي، إعداد مداولة لموضوع التسوية القانونية للبناءات الفوضوية، ومراحلها على أعضاء المجلس الشعبي البلدي، لإبداء الرأي وبعدها تعد المداولة رفقة الملف المعد من قبل اللجنة المكلفة بالإحصاء، ولمباشرة الخطوات المتمثلة في قيام البلدية بإعلام المواطنين بان الإدارة تباشر إجراء التسوية القانونية للبناءات الفوضوية المشغلة من قبل الاثنين من المذكورين في القائمة الاسمية المرفقة، مع الإعلان الموجه للجمهور وتدعوهم إلى ضرورة الاتصال بمصالح البلدية خلال الآجال المحددة في الإعلان مرفقين بملف إداري وتقني¹.

ثانيا: الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة:

تتم على مستوى الدائرة دراسة الملفات واتخاذ القرارات من طرف اللجنة مع مراعاة الجوانب التالية:

1.في مجال القاعدة العقارية:

تحدد لجنة الدائرة الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة سابقا وتأمّر بتطبيقه على الحالة المعنية

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة، المرجع سابق.

2. في المجال التقني :

تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة اعتمادا على عناصر التقرير واستخلاص آراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة.

3. في المجال المالي

طبقا لأحكام التعلية الوزارية المؤرخة في 13 أوت 1985، تقرر لجنة الدائرة الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المحدد وبعد الانتهاء من العمل الذي تقوم به اللجنة يرسل الملف مصحوبا بالحل المحدد إلى البلدية المعنية، كما أنه لا تقدم للمعني رخصة البناء إلا بعد دفعه الرسوم المطلوبة¹.

ثالثا : إجراءات التسوية المتخذة على مستوى لجنة الولاية

تقوم لجنة الولاية بالإضافة إلى متابعة تطور أشغال لجنة الدائرة وتقومها تحت سلطة الوالي، باتخاذ الإجراءات المناسبة للفصل في الملفات المرفوعة لها من طرف لجنة الدائرة وكذا الطعون المقدمة إليها.

رابعا: الإجراءات المتخذة على مستوى مصالح أملاك الدولة و الشؤون العقارية

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 212/85، فن مجال تدخل مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يكون إلا في تقييم البناءات الشرعية، (في إطار التسوية)، وكذلك تحرير العقود الإدارية وتقرير الحقوق المستحقة والتعويضات لكلفة البناء مخصص منها مواد البناء التي جلبها الشاغل.

المبحث الثاني: شهادة التقسيم

نظرا لضرورة إخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة، فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 212/85، المرجع السابق.

التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغل التهيئة والتعمير، والتي سنتطرق إليها من خلال مفهومها في (المطلب الأول) ثم الإجراءات المتعلقة بها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم أحد أهم عقود التعمير التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19-15 فهي تخول لصاحبها إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية¹، وتعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية في إطار تنظيم عمليات البناء وأشارت لها المادة 59 من قانون 29/90 حيث سنتناول مختلف تعريفاتها في (الفرع الأول) و كذا تمييزها عن رخصة التجزئة في (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم ليست قرار، فهي مجرد وثيقة توضح إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر، فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة²، لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبنى بإحداث حصص مستقلة، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقرر قانونا حتى تمكنه بذلك لتفادي الأخطار أو إضرار المعني³، وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود والمراد تجزئتها وعليه فلا يمكن تقسيم البناء إلا بالحصول على هذه الشهادة.

الفرع الثاني: تمييزها عن رخصة التجزئة:

بعد التطرق إلى تعريف شهادة التقسيم على أنها شهادة تسلم إلى مالك عقار بمني عندما يزعم تقسيم العقار إلى قسمين أو أكثر نجد أن البعض لا يجدون الفرق بينها

¹ - نصت المادة 2/33 من المرسوم 19-15 على أنه: " يجب تبرير تواجد بناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها".

² - سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني في الجزائر في ظل المرسوم التنفيذي 19-15،

المقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، الصادرة في سبتمبر 2017

³ - سارة عبايدية، المرجع السابق.

وبين رخصة التجزئة وأن جهة المنح هي نفسها الحقيقة أن الفرق بينهما، يكمن في العقار بحيث يكون العقار أو الأرض الشاغرة مجزأة في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبني، كما أن هناك من يرى الفرق بينهما يكمن في عدد القطع حيث أنها إذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة، وإذا كانت أقل أي قطعتين تسلم شهادة التقسيم وما يمكن استنتاجه أن العقار إذا كان شاغرا تمنح رخصة التجزئة أما إذا كان العقار مبني تنح له شهادة التقسيم¹.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.

شهادة التقسيم عبارة على قرار إداري منشئ وذلك لأن مضمون الشهادة يحدث آثار قانونية متمثلة في تحديد تقسيم الملكية العقارية فبالرجوع إلى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة إدارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري المتعارف عليه²، وبالتالي فهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام

الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الأخرى، التي أقرها قانون التهيئة والتعمير الجزائري 29/90 يجب توفر مجموعة من الشروط و الإجراءات القانونية، التي سنتطرق لها في نقطتين :

أولاً: تقديم طلب شهادة التقسيم

1. الشروط المتعلقة بصاحب العقار :

تعد الشروط وثائق إدارية متمثلة في طلب من المعني و هذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 ضمن المادة 34 منه، أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع و السند المثبت لذلك كما يجب على المعني أن يدعم طلبه بـ:

1- عبد الله لعويجي، التعمير الغير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2017، ص.312.
2- سارة عبايدية، المرجع السابق.

- إذا كان المالك الأصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.
- إذا كان موكلا قانونا من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 158/75¹
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2. الشروط المتعلقة بالعمارة موضوع الطلب:

يقدم هذا الطلب إلى الجهة المختصة، في شكل ملف يحتوي على الوثائق الإدارية المذكورة في المادة 34 بالإضافة إلى الوثائق التقنية التي تبين محل انسجام الطلب مع قواعد العمران والمتمثلة في تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الإجمالية وكذلك معرفة مساحتها و كيفية استغلالها و مدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم

الفرع الثاني: البت في شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم أحد أهم عقود التعمير التي نص عليها المرسوم 15-19، فهي تخول لصاحبها إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية، إلى قسمين أو عدة أقسام²، وهي تختلف عن رخصة التجزئة في أن هذه الأخيرة تخص الملكية غير المبنية وينتج عنها حقوق البناء، أما شهادة التقسيم فإنها كما سبق ذكره تخص الملكية المبنية ولا تغير لا من حقوق البناء ولا من الارتفاقات المرتبطة بها.

ولقد أجاز المشرع طلب شهادة التقسيم لكل من المالك أو موكله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا شريطة أن يثبت صفته إما بتقديم نسخة من عقد الملكية وإما توكيلا أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي³، كما يجب أن يرفق طلبه بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس

¹-سارة عبايدية، المرجع السابق.

²- المادة 59 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق.

³- المادة 34 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

المعماري ومهندس مسح الأراضي¹، ويدع هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية ويدون فيه نوع هذه الأخيرة بالتفصيل².

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية على أن يتم تبليغها في أجل الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، وتدوم صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات³ والجدير بالذكر أن المشرع منح بمقتضى المرسوم 15-19 لطالب الرخصة الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد عن طلبه أن يقوم بالطعن على مستوى الولاية كطعن أول وعلى مستوى الوزارة كطعن ثاني، بنفس الأشكال والأجال التي سبق ذكرها كما لغ إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة⁴.

المبحث الثالث: رخصة الهدم

من بين أدوات الرقابة على العقار المبني رخصة الهدم الجزئي أو الكلي للبنائية، عندما تكون هذه الأخيرة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية، أو السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البنائية الآيلة للهدم حسب البنائيات المدورة وللتعرف على رخصة الهدم أكثر تطرقنا إلى مفهوم رخصة الهدم (المطلب الأول)، وإجراءات التنظيم لرخصة الهدم (المطلب الثاني).

1- المادة 35 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

2- المادة 36 من نفس المرسوم.

3- سابقا كان المشرع ينص على مدة شهرين لتسليم شهادة التقسيم وقد قلصت المدة لشهر واحد فقط كما كانت

صلاحية هذه الشهادة تقدر بسنة واحدة بينما في مرسوم 15-19 تم تمديد هذه المدة إلى ثلاث (3) سنوات.

4- المادة 40 من المرسوم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، ولها أهمية كبيرة على العقار و الفضاء المبني.

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

هي قرار إداري صادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹

وقد عرف المشرع الجزائري رخصة الهدم كالاتي: يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم، في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية أو الثقافية، وإما المميزات الناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي².

فهي أداة إجبارية يستلزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الهدم الجزئي.

الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التي تجعلها مختلفة عن رخص البناء الأخرى و نذكر منها:

- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا.

1- بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر اكاديمي كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، 2012.

2- المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو هدم كلي¹.

- لا يباشر عملية الهدم إلا بعد الحصول على قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يراعي هذا القرار جميع الشروط القانونية لإصداره، باعتباره عمل انفرادي صادر عن الإدارة².

- أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية ويقصد بالإزالة محو آثار البناء القائم تمام سواء كلياً أو جزء منه، متى كان هذا الجزء المؤثر على مجموعة البناء أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي هذا، فالبعض الزوائد من البناء و الذي يكون قابلاً للتحسين³.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم يشترط قانون التعمير إتباع إجراءات معينة بسبب خطورتها، فعلى المعني تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم (الفرع الأول)، وبعدها تتم السلطة المختصة إصدار القرار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طلب رخصة الهدم :

حدد المشرع الجزائري شروط طالب رخصة الهدم و الجهة المخولة التي تمنح هذه الرخصة⁴، كالاتي:

¹- صافية اقلولي أولد رابح ، المرجع السابق، ص 189.

²- اميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، سنة 2015، ص 26.

³- صافية اقلولي أولد رابح ، المرجع السابق، ص 190.

⁴- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

- شروط صفة طالب الرخصة :

حدد المشرع الجزائري الشخص الذي يخول له تقديم طلب رخصة الهدم ولذلك فينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة¹.

2- شروط طالب الرخصة

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية²

_ نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة إذا كان المالك

- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.

_ نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

بالإضافة إلى الوثائق السالف ذكرها، هناك مجموعة من الوثائق ينبغي على المعني تقديمها ونذكر منها³:

- بيان أسباب العملية المبرمجة.

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل.

- حجم أشغال الهدم ونوعها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

خبر تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

1- المادة 1/62 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)، المرجع السابق.

2- المادة 1/62 من نفس المرسوم.

3- صافية اقلولي اولد رابح ، المرجع السابق، ص 191.

ويرسل هذا الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي موقع البناء، في خمس نسخ ويسلم وصلاً لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع.

الفرع الثاني: جهة التحقيق في طلب رخصة الهدم

حسب المادة 74 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، فإنه يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد إيداع طلب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما من طرف مالك البناء أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة على أن يتم إثبات هذه الصفة، إما بتقديم نسخ من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي يبين تخصيص البناء، وإما بتقديم نسخة من القانون الأساسي في حالة الشخص المعنوي.

كما يجب إرفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، يتولى إعدادها ومكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري والمدني، أهم هذه الوثائق تصميم الموقع ومخطط الكتلة¹، وعلى الجهة المختصة جمع الآراء والموافقات من الأشخاص والمصالح العمومية أو الهيئات المعنية بالهدم التي يجب استشارتها، وأن ترد هذه الاستشارة في أجل (15) يوماً².

حيث على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير وتسليم رخصة الهدم في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف³، حيث قد يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض، غير أنه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار

بناية.

¹ - المادة 72 من المرسوم 15-19 ، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

² - المادة 77 من نفس المرسوم .

³ - المادة 75 من المرسوم 15-19 كانت مدة تسليم رخصة الهدم بموجب المرسوم 91-176 محددة بثلاثة أشهر ثم تم تقليصها لشهر واحد.

كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتمكن كل مواطن يهمله الأمر من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ وتصبح رخصة الهدم لاغية حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19-15 متى لم يشرع في عملية الهدم خلال اجل (5) سنوات²، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم كما هو الحال بالنسبة لباقي الرخص إمكانية الطعن في هذا القرار متى لم يقتنع بالرد الذي بلغ به أو في حالة امتناع السلطة المختصة عن الرد وذلك بموجب طعن إداري على مستويين أو رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الأشكال والآجال التي سبق الحديث عنها³.

1- المادتان 80 و 81 من المرسوم 19-15، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.
2- في ظل المرسوم 91-176 كانت رخصة الهدم تصبح لاغية، إذا لم يشرع في عملية الهدم خلال (03) سنوات ثم تم تمديدها إلى (5) سنوات في ظل المرسوم 19-15
3- المادة 82 من المرسوم 19-15، المرجع السابق.

خاتمة

إن فوضى العمران، تعد مشكلة عالمية تسعى الكثير من الدول إلى سن قوانين صارمة وردعية من أجل الوصول إلى مدن عالمية، وتحقيق عمران وفق مقاييس عالمية ودائمة وهو الشيء الذي تعاني منه المدن الجزائرية مما جعل المشرع الجزائري يرفع التحدي من خلال وضع منظومة تشريعية عن طريق سن قوانين بصفة مستمرة من أجل الحد من هذه الظاهرة .

ولعل من أهم هذه النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير هو قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04، الذي حدد الآليات القانونية المتاحة للإدارة من أجل ضمان الوصول إلى نتائج محققة للقضاء ولو بصفة نسبية على ما يعترى المدينة العمرانية من تشويه ومخالفات عمرانية سواء بقصد أو دون قصد.

إن هذه الآليات القانونية المتاحة تتلخص في نوعين الأول رقابة إدارية سواء قبلية عن طريق فرض تراخيص إدارية ووسائل قانونية لتسيير المجال العمراني المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ورقابة بعدية عن طريق الشهادات لعل أهمها شهادة المطابقة التي كرسها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 بالإضافة إلى القانون 15/08، ولعل أهم ما جاء به هذا القانون، هو محاولة المشرع تسوية وضعية هذه البناءات وجعلها مسايرة مع قوانين التعمير.

إلا أن الواقع غير ذلك فهذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق أو غير مواكبة للتحول الذي يعرفه مجال التعمير، مما أنتج نسيج عمراني غير متناسق، وما التوسع العشوائي على الأراضي الفلاحية، والمناطق غير القابلة للتعمير لخير دليل على مخالفة قوانين العمران وضعف المراقبة واللامبالاة للمسؤولين إزاء التوجيهات الخاصة بالميدان.

وأهم النتائج والاقتراحات التي نراها مناسبة في ميدان هذه الدراسة، نقترح جملة من المقترحات تتمثل في مايلي:

- عدم مواكبة المشرع الجزائري للتطور السريع للنشاط العمراني، أدى إلى عدم تنسيق إجراءات الرقابة وعدم ملائمة بعض القوانين للواقع، لذا أقترح توحيد وتجميع التشريعات العمرانية وقوانين تنظيم المباني في قانون موحد للتعمير يهدف إلى الإشراف والرقابة على حركة البناء والتعمير ومسايرة التطور العمراني وتنسيق إجراءات الرقابة.

-إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير من طرف المشرع الجزائري، مع مراعاة خصوصيات كل منطقة.

- فيما يتعلق بشهادة التعمير وبالرغم من أهميتها بالنسبة للفرد والإدارة فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بقطعة الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة به لهذا وجب إجبار الموثق أثناء عملية البيع أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض خاصة إذا كان المشتري الموثق أثناء عملية البيع خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها.

- إشراك الفاعلين في إعداد المخططات لاسيما ذوي كفاءات عالية واختصاص علمي.

- ضرورة تبسيط الإجراءات وتقليص الوثائق المطلوبة.

- توعية الأفراد بضرورة احترام التشريعات الخاصة بحركة العمران.

- رغم الأهداف التي كان يطمح لها المشرع بإصداره القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي جاء ليعالج التراكمات الكثيرة في مجال مخالفة أحكام التهيئة والتعمير، إلا أنه فشل في تحقيق هذه الأهداف، نظرا لفترة سيارته

المحدودة التي لا تتلاءم والتراكمات التي يشهدها قطاع التعمير، إضافة إلى قلة الإعلام الخاص به وهذا ما جعل الحكومة الجزائرية تقرر تعليق العمل بمحتوى مواد قانون تسوية البناءات غير المكتملة عن طريق تعليمة أصدرها الوزير الأول بتاريخ 06 نوفمبر 2016.

وعليه على المشرع أن يتدارك الإشكالات في الواقع والمتعلقة بقطاع التعمير، وذلك بإصدار قانون جديد يضمن عملية استمرار تسوية الآلاف من الملفات التي تتعلق بالسكنات غير المكتملة مع تحقيق المطابقة عن طريق آليات مرنة تمكن من تحقيق الهدف الذي سن من أجله القانون المذكور.

إذن ورغم المجهودات الكبيرة التي كرست من أجل تطوير آليات الرقابة الإدارية القبلية والبعدية لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، تبقى النتائج بعيدة عن الأهداف المرجوة، نظرا لغياب التجانس والانسجام بين نصوص العمران والبناء وانفصامها عن الواقع، وعدم وجود محيط اجتماعي متفهم ومدرك لأهمية قوانين العمران، وانعكاسها على المحيط والبيئة والتجانس العمراني.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

1. دستور الجزائر الصادر في 23 فيفري 1989.
2. دستور الجزائر الصادر في 28 نوفمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 أبريل 2002، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، والقانون رقم 09/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008.
3. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 جوان 1966 المعدل والمتمم المتضمن قانون العقوبات.
4. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 19، سنة 1974.
5. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.
6. الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 83، سنة 1975.
7. القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
8. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
9. الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 غشت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، سنة 1985.
10. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

11. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ومستحققاتهم
12. القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15.
13. القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 15.
14. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، سنة 1990.
15. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، سنة 1990.
16. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1990، الذي يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، سنة 1991.
17. المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري.
18. المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 64، سنة 1993.
19. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32، سنة 1994.
20. القانون 20/01 المؤرخ 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 77، سنة 2001.
21. القانون 02/02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، سنة 2002.
22. قانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، سنة 2002.

23. قانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 43 سنة 2003.
24. قانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، سنة 2004.
25. القانون 20/04 المؤرخ في 25 سبتمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 84، سنة 2004.
26. القانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 15، سنة 2006.
27. القانون 02/07 المؤرخ في 07 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
28. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر من عام 1429 الموافق لـ: 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
29. القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 44، سنة 2008.
30. القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 37، سنة 2011.
31. القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، سنة 2012.
32. المرسوم رقم 62/67 المؤرخ 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي.
33. المرسوم 211/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

34. المرسوم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومي أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن.
35. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، سنة 1991.
36. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، سنة 1991.
37. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، سنة 1991.
38. المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 62، سنة 2005.
39. المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 01، سنة 2006.
40. مرسوم تنفيذي رقم 15/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 27، سنة 2009.

41. المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرهما الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 27، سنة 2009.
42. المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

ثانيا: المؤلفات

1. باللغة العربية :

الكتب :

1. محيو أحمد المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، طبعة 5، بدون سنة نشر.
2. يحيياوي أعمر، منازعات أملاك الدولة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.
3. يحيياوي أعمر، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2001.
4. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2005.
5. التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2000.
6. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص دار المطبوعات الجامعية مصر، الطبعة الثانية، سنة 1994.
7. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، الطبعة التاسعة سنة 2009.

8. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر سنة 2005.
9. فيلاي علي، الالتزامات - الفعل المستحق للتعويض-موقف للنشر، الطبعة الأولى، سنة 2002.
10. فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2006.
11. لباد ناصر، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجد للنشر والتوزيع بدون سنة نشر.

الرسائل الجامعية

أولا: الدكتوراه

1. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2005.
2. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري- أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2007.

ثانيا : الماجستير

1. لطرش منى، رخصة البناء- رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2007.
2. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009.
3. ذبيح زهيرة، أزمة البناءات اللاشريعة وطرق معالجتها، رسالة ماجستير جامعة الجزائر سنة 2000.
4. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في فرع قانون أعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر، سنة 2007.

المقالات:

1. عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكر، العدد الثالث فيفري 2008.
2. عزري الزين، النظام القانوني، آليات الرقابة على عمليات البناء في إطار الملتقى الدولي حول إشكالات العقار الحضري، سنة 2014، غير منشور.
3. عادل بن عبد الله، أثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدولة المغربية، المنعقد أيام 03-06 ماي، 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكر، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد 06، سنة 2009 .
4. عايدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، واقع وآفاق، غير منشورة.
5. - زوبيدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، المقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، الصادرة في سبتمبر 2017.

الوثائق الرسمية:

التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية، عدد 43، سنة 1985.

المراجع باللغة الفرنسية :

1. François Charles Bernard, pratique de contentieux de l'urbanisme, 2 éditions, moniteur paris, 2001.
2. Jacquot Henri, François priet, droit de l'urbanisme, Dalloz delta, 3 éditions, 1998.
3. Kheladi Mokhtar, Urbanisme et Systems sociaux la planification urbaine en Algérie, OPU, Alger, sans année d'édition.
4. Patrick Gerand ,pratique du droit de l'urbanisme, op.cit, 2

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
01	<ul style="list-style-type: none"> - الإهداء. - شكر تقدير و عرفان. - مقدمة.
الفصل الأول: الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء.	
	المبحث الأول: عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
	المطلب الأول: موقع البناء والطرق المؤدية إليه.
	الفرع الأول: القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه.
	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بإنشاء وحجم البنايات.
	المطلب الثاني: كثافة ومظهر البنايات.
	الفرع الأول: القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض.
	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات.
	المبحث الثاني: عن طريق أدوات التعمير التنظيمية.
	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
	الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
	الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة.
	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.
	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.
	الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة.
	المبحث الثالث: عن طريق عقود التعمير.
	المطلب الأول: شهادة التعمير.
	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.

	الفرع الثاني: إجراءات الحصول عليها.
	المطلب الثاني: رخصة التجزئة.
	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها.
	الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة.
	المطلب الثالث: رخصة البناء.
	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.
	الفرع الثاني: إجراءات الحصول عليها.
الفصل الثاني : الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء	
	المبحث الأول: شهادة المطابقة.
	المطلب الأول: شهادة المطابقة في ظل المرسوم 15-19.
	الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة.
	الفرع الثاني: إصدار الشهادة.
	المطلب الثاني: تسوية البناءات في ظل القانون 08/15.
	الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة.
	الفرع الثاني: البناءات غير معنية بالمطابقة.
	الفرع الثالث: إجراءات التسوية.
	المبحث الثاني: شهادة التقسيم.
	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم.
	الفرع الأول:
	الفرع الثاني:
	المطلب الثاني: إجراءات الحصول عليها.
	الفرع الأول:
	الفرع الثاني:
	المبحث الثالث: رخصة الهدم.

	المطلب الأول: ماهية رخصة الهدم.
	الفرع الأول: تعريفها وأهميتها.
	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم.
	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.
	الفرع الأول: طلب رخصة الهدم.
	الفرع الثاني: جهة التحقيق في طلب رخصة الهدم.
	خاتمة.
	قائمة المراجع والمصادر.
	الفهرس.