

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry Of High Education And Scientific Research
جامعة محمد البشير الابراهيمى برج بوعرييرج
University Of Mohamed El Bachir El Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق و العلوم السياسية
Faculty Of Law And Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون
تخصص: تهيئة وتعمير
الموسومة بـ :

اليات وهيئات الرقابة على النشاط العمراني

إشراف الأستاذ:
د/ رمضاني مريم

من إعداد الطالبة:
❖ زواش مفيدة
❖ أمزالي ريمة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بكيس عبد الحفيظ	أستاذ محاضر قسم أ	رئيسا
رمضاني مريم	أستاذ محاضر قسم أ	مشرفا
مسعودان فتيحة	أستاذ مساعد قسم أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021م/2022م



كلمة شكر و عرفان

الحمد لله وكفى والصلاة على المصطفى وبعد:

نشكر الله عزوجل ونحمده ان هدانا نعمة العقل وانار سبيلنا بالعلم والمعرفة ووقفنا في

إتمام هذا البحث ومهدا لنا طريق النجاح

ونشكر على وجه الخصوص والامتنان التي كان لها الفضل في إتمام هذا العمل الأستاذة

رمضاني مريم، التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها، وارشاداتها، وتعليماتها، وجهوداتها التي

بذلتها من اجلنا والتي وافقت على الاشراف على موضوع مذكرتنا.



الاهداء:

اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع الى:

الذي علمني الصمود وتحدي الصعاب ورمز الصبر والاقترار والذي العزيز الذي هو

سندي في الحياة ووالدتي فيض العطف والحنان والتي كان دعائها يرافقني حفظهما الله

وباركة في عمرهما.

كما أتقدم بجزيل الشكر الى كل من اختي الغالية التي كانت سند في دراستي وكل من

اخوتي إسحاق ومصطفى وزوجة اخي .

الى رفيق دربي الى من كان دافعي لاتمام الدراسة دون كلل او ملل زوجي

والي رفيقة العزيزة امزالي ريمة.

زواش مفيدة

الاهداء :

اول الشكر واخره نشكر الله ونحمده سبحانه مولانا ومالك انفسنا الذي وفقنا

ومنحنا القدرة على الانجاز هذا العمل المتوضع

اهدي هذا العمل المتوضع الى من تشقى في سبيل رقينا وتسعد بعلينا عرفانا

مني بواسع كرمها امي اسعدها الله وامدها بالصحة والعافية

الى من خلق لاسعاد الاخرين الي صاحب العطاء اللامتناهي اطال الله في

عمره وحفضه لنا والدي الغالي

امزالي ريمة

مَقَامَاتُ

مقدمة:

يعتبر التعمير فناً من الفنون قبل أن يكون علماً، وسياسة من السياسات قبل أن يكون قانوناً، وهو بهذا المعنى قابل للتطبيق على كل المجتمعات البشرية، لأنه من غير الممكن لأي مجتمع بشري أن ينهض ويتطور ويستمر إلا بتوفر نظام عام يحقق شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة، وهو في حاجة أيضاً إلى تدابير السلامة التي تقيه من الحوادث الطبيعية والبشرية كالفيضانات والزلازل، والانهيئات الناتجة عن قدم المباني وإهمال صيانتها.

وعلى هذا الأساس كان لزاماً فرض آليات وهيئات مصدرها القانون سعياً للوصول إلى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكنية، أو إنشاء مدن جديدة، يكون وفقاً لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية تسهر عليها الجهات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد التعمير على اختلافها، ذلك أن دور الإدارة في هذا النطاق هو دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التعمير أهمية بالغة خصوصاً فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي، بداية من إعداد مخططات التهيئة والتعمير مروراً بفتح الرخص وصولاً إلى منح الشهادات.

إن دور الإدارة في مجال التعمير من خلال الآليات القانونية والهيئات القانونية إلى منح لها القانون صلاحية الرقابة على النشاط العمراني، حيث تهدف إلى ضمان استعمال راشد للفضاء العمراني والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية.

أهمية الموضوع:

حيث أن للموضوع أهمية بالغة تكمن في آليات وهيئات الرقابة الإدارية في النشاط العمراني أو في مجال التعمير بصفة عامة وفق ما منحها إياه المشرع كونها تملك سلطة في عملية البناء والتشييد والمراقبة، وتطبيق المكثات القانونية المفتوحة لها. يعتبر مجال العمران مجالاً خصباً للتطلع إلى النقص التشريعية والتطبيقية من طرف الإدارة والوقوف على الآليات الفعالة والتي يمكن أن تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير.

كما يمكن أن تستوحى الأهمية من خلال الموضوع في حد ذاته، وذلك بتوضيح ثراء النصوص التشريعية الخاصة بهذا الموضوع والوقوف على دور الإدارة في هذا المجال.

كما أن هناك قوانين غير ملائمة للواقع، وهذا أثر سلباً على النشاط العمراني.
أسباب اختيار الموضوع:

ولقد كان اختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:
فأما الذاتية تتعلق بالشعور بقيمة وأهمية الموضوع والرغبة في إثراء المعرفة الذاتية في كل ما يتعلق بمجال التهيئة والتعمير، وجاء ذلك من خلال كون الموضوع يمس الحياة اليومية لنا كأفراد لاسيما مع كثرة المدن المشيدة غير المرخصة، الأمر الذي أدى إلى اختلال التنظيم العمراني وتشوه الجانب الجمالي للمدن الجزائرية، إضافة إلى ذلك ارتباط الموضوع آليات الرقابة الإدارية على النشاط العمراني في مجال التهيئة والتعمير بقانون التعمير، هذا الأخير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري، وهو ما دفع بنا إلى الرغبة في الاطلاع على دور الإدارة الذي تلعبه في مجال العمران وتطبيق نصوص قانونية منظمة له.

أما الأسباب الموضوعية فتتعلق بأهمية موضوع آليات وهيئات الرقابة على النشاط العمراني ومدى تأثيره على السياسة الوطنية للتعمير، إضافة إلى قلة الدراسات المتعلقة بالموضوع والبحث في الدراسات القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومحاولة إثرائها.
محاولة إثراء إظهار دور الإدارة من خلال هذه الرقابة، كون الإدارة هي محور القرارات الخاصة بمجال التعمير.

أهداف الموضوع:

ويهدف هذا البحث إلى تحديد الآليات وهيئات المخولة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير وتبيان الإجراءات المتبعة في تنظيمها وكذا دورها في التحكم بالنشاط العمراني، إضافة إلى مدى فعاليته في هذا الميدان للحد من ظاهرة التعمير الفوضوي وغير القانوني وتحليل العلاقة القائمة بين القرارات المنظمة للعمران وهذه الأجهزة الرقابية.
وفي هذا الإطار عثرنا على مجموعة من الدراسات السابقة أفادتنا في هذا الموضوع وهي:

- بن حميدة فارس، بن شيخ مصطفى، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مكلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص: قانون إداري، جامعة محمد بوضياف.

- قبائلي يعقوب، أجدود عادل، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون تهيئة وتعمير.

- عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا من خلال القيام بالبحث، هو قلة المراجع والمصادر خاصة الكتب المتخصصة في هذا المجال نظراً للحادثة الموضوع، إضافة إلى صعوبة التنقل إلى الجامعات وهذا أدى إلى عدم الحصول على المعلومات الكافية حول هذا البحث العلمي الذي نقوم به.

وانطلاقاً مما سبق تتضح معالم الإشكالية التي ارتأينا إلى بلورتها في التساؤل التالي:
فيما تتمثل الآليات والهيئات القانونية التي منحها المشرع الجزائري للإدارة من أجل الرقابة على النشاط العمراني؟

ولمعالجة هذه الإشكالية يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

فيما تتمثل الوسائل التي منحها المشرع الجزائري للإدارة كسلطة ضبط لفرض رقابتها على النشاط العمراني؟

ما مدى قدرة الهيئات الإدارية في فرض الإجراءات القانونية التي من شأنها الحد من الانتهاكات في قطاع التعمير؟

وقصد الإحاطة بأهم أبعاد الموضوع تم الاعتماد على منهجين مع وجود ترابط بينهما، المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الأول يظهر بغية معرفة معرفة جوانب الظاهرة أي معرفة آليات وهيئات الرقابة وذلك بالاعتماد على الدراسات السابقة، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية.

وللتطرق لكل هذا نعتمد في هذا البحث خطة ثنائية التقسيم حيث تم التطرق في الفصل الأول إلى: أدوات التهيئة والتعمير كآليات الرقابة على النشاط العمراني، حيث يتضمن مبحثين، المبحث الأول يتضمن الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير، أما المبحث الثاني الرقابة بواسطة قرارات التعمير الفردية.

أما الفصل الثاني تحت عنوان الهيئات المؤهلة قانوناً لمراقبة النشاط العمراني، وقد قسمناه إلى مبحثين: المبحث الأول يتضمن رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى، أما المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً، وانتهينا بخاتمة ضمناها جملة من النتائج والاقتراحات.

الفصل الأول

تمهيد:

الحزائر كغيرها من الدول الأخرى تسعى إلى تنظيم النشاط العمراني، وذلك بوضع القوانين والنصوص التشريعية حيث أن هذه الأخيرة تفرض مجموعة من القيود والأحكام على تشييد البناءات، حيث أن أي بناء في المحيط العمراني أو منطقة سكنية جديدة يجب أن تخضع لمجموعة قواعد ومقاييس تفرضها هذه القوانين، بهدف تنظيم حركة العمران وبسط الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، حيث منح المشرع للإدارة آليات ووسائل قانونية لتجسيد الرقابة الإدارية من أجل التصدي إلى أي توسع عمراني غير منظم، وعليه فإن أي توسع عمراني يجب أن يكون موفقاً لقرارات تنظيمية، وكذا فإن كل بناء يرد عليه قيود وضعتها سلطة لتحقيق المصلحة العامة.

وأهم هذه القيود تتمثل في قرارات التعمير الفردية التي منحها القانون للإدارة المختصة حتى تفرض رقابتها على النشاط العمراني.

وعليه سنتناول في هذا الفصل الرقابة التي تمارسها الإدارة وذلك من خلال المبحثين

التاليين:

المبحث الأول: رقابة القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الرقابة بواسطة قرارات التعمير الفردية.

المبحث الأول: الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير

باعتبار التخطيط من الوسائل الأساسية للتحكم وتنظيم مجال العمران والتي تمكن الدولة من فرض توجهاتها مهما يكن النظام الاقتصادي الذي تتبعه. حيث أن سير حركة البناء وتشبيد المدن يكون وفقاً لقواعد وقوانين محددة، وعدم تركها لأهواء الأفراد حفاظاً على الجمال العمراني، وهذا ما نظمته المشرع الجزائري من خلال قانون 90-29، حيث قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وفي غياب هذه الأدوات حدد قواعد عامة للتعمير، وتتمثل أدوات التعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) وكذا مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني) إذ تبسط الإدارة من خلالها رقابتها في مجال التهيئة والتعمير.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لقد أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط، ولذلك نرى من الضروري التطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي وإجراءات إعداده (كفرع أول) وتحديد محتوى المخطط وأهدافه (كفرع ثاني).

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفت المادة 16 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه:
أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹

¹ المادة 16، قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة رسمية، عدد 52، بتاريخ 1990/12/2، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05.

وبذلك فإن "م.ت.ت.ت" يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، وكما يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع بموجب قانون التهيئة والتعمير أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.¹

فالمخطط "م.ت.ت.ت" أداة تعمير ذات وجهين: قانونية وتقنية في نفس الوقت: فمن الناحية القانونية يواجهه به الغير إذ لا يمكن استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض أو يخالف ما جاء به مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

ثانياً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

1- إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يقرر إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط يخص بلدية واحدة أو عدة بلديات، وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.³

في انتظار مدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قبل الوالي المختص إقليمياً إذا كان العقار الذي ينصب عليه المخطط تابع لولاية واحدة، ومن الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان المخطط ينصب على عدة بلديات تابعة لولايات مختلفة.⁴

¹ بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، الجزائر، ص 132-133.

² بوطالبي سامي، المرجع نفسه، ص 133.

³ المادة 2، المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26، 18 ذو القعدة عام 1411هـ..

⁴ المادة 3، المرسوم التنفيذي 177/91، مرجع نفسه.

تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 مكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية من إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي إلى مؤسسة عمومية مشتركة إذا كان المخطط التوجيهي يشمل بلديتين أو أكثر، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد إجراء مداولة بخصوصها.¹

في كل الحالات يجب أن يتم إعداد المخطط التوجيهي عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور، وفي هذا الإطار ترسل الجهات المختصة بإعداده كل من غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، والمنظمات المهنية لإطلاعهم على قرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي على أن تكون الهيئات السابقة ملزمة بإبداء رأيها خلال أجل أقصاه 15 يوم، من تاريخ استلام القرار وذلك بالإفصاح عما إذا كانت تريد المشاركة في المخطط أم لا وفقاً لما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المذكور.²

ينشر قرار الاستشارة لمدة شهر وتمهل من خلاله هذه الهيئات والمصالح العمومية الواجب استشارتها مدة 60 يوم لإبداء رأيها وإلا عد رأيها موافقة ضمنية عند عدم الإجابة حسب المادة 90 من نفس المرسوم.

ويلاحظ أن المشرع أصاب عند اعتباره حالة سكوت الإدارة عند انقضاء الأجل موافقة، وذلك بهدف سد باب التماطل أمام الجهات المعنية بالاستشارة حتى لا يعرقل سكوتها الإجراءات المالية على إعداده.³

بعد ذلك يقوم رؤساء المجالس الشعبية المعنية بالمخطط بإصدار القرار المتضمن إخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى.⁴ أو المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

¹ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى: ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016/2017، ص11.

² بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص11.

³ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى ، المرجع نفسه، ص11.

⁴ المادة10، المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارتها مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها، يعين المفوض المحقق أو مفوضين محققين، يبين تاريخ الانطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها، يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي، ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طول مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً.¹

2- المصادقة إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

إن المصادقة إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون على ثلاث مستويات: يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعات من البلديات التي يقل عدد سكانها من 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير وعدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ساكن ويقل عن 500 ساكن، المرسوم التنفيذي يتخذ بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير للبلديات التي يكون عدد سكانها 500 ساكن فأكثر.²

3- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات الملزم تعميروها المشار إليها في المادة 190 في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعنية لها.

¹ المادتين 10-11، من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سابق ذكره.

² المادة 27، من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

الفرع الثاني: مشتملات المخطط وأهدافه:

أولاً: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

ينظر إلى المادتين 16-18 من القانون 90-29 يتبين موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتمثل في:

- أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، ولقد نص على ذلك (المادة 16).²
كما نصت المادة 18 من قانون 90-29 على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات.³

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات الطبيعية وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبرزها المصلحة البلدية والمرخص بها قانون من قبل الوالي.⁴
كما نجد المادة 19 من قانون رقم 90-29 يحدد المناطق التي يغطيها هذا المخطط والذي بدوره يقسمها إلى قطاعات على النحو الآتي:

1- القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهم التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.⁵

¹ المادة 28 ، منقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعميرين سابق ذكره.

² المادة 16، من قانون 90-29، سابق ذكره.

³ المادة 18 ، من قانون 90-29، سابق ذكره.

⁴ المادة 18، من قانون 90-29، سابق ذكره.

⁵ المادة 20، من قانون 90-29، سابق ذكره.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آجال 10 سنوات.

3- قطاعات التعمير المستقبلية: وهي تشمل الأراضي المخصصة على الأمد الطويل والبعيد في آفاق 20 سنة.¹

4- القطاعات غير القابلة للتعمير: تناولتها المادة 33 من نفس القانون المذكور وهي قطاعات يمنع فيها كأصل عامر أي شكل من أشكال البناء إلا في حالة الضرورة بسبب معوقات خاصة فهذه القطاعات قد تكون مناطق مصممة في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جداً أو مناطق ذات ميزة طبيعية بارزة.²

ثالثاً : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتكون "م.ت.ت.ت" من ثلاثة أنواع من الوثائق:

1- تقرير توجيهي يقدم فيه تحليل الأوضاع القائمة والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي، ويتضمن هذا التقرير كذلك قسم تهيئة المقترح.

2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات.

3- وثائق بيانية على مخططات يتعلق بعضها بالوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، ويتعلق بعضها الآخر بمخطط التهيئة بين الحدود.³

رابعاً : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

إن الأهداف المنتظرة من إعداد "م.ت.ت.ت" تتمثل فيما يلي:

- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها التهيئة الإقليمية اعتماداً على مخططات التنمية.

¹ المادة 22، من قانون 90-29، السابق ذكره.

² المادة 33، من قانون 90-29، السابق ذكره.

³ المادة 17، من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

- يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.¹
- تقسيم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى قابلة للتعمير.
- الحفاظ على البيئة العمرانية والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية.
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالموقع والمناظر والمحيطات الحساسة.²

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

ظهر بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/90 المؤرخ في 28 ماي 1991، وحدد بصفة مفصلة جميع القطاعات المذكورة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما يميز مخطط شغل الأراضي عن المخطط التوجيهي المذكور سابقاً أنه يدخل أساساً في الصلاحيات البلدية³. فهو وسيلة تفصيلية لحقوق استخدام الأراضي والبناء⁴، وللإمام بقواعد هذا المخطط نتطرق في هذا المطلب إلى تعريفه وإجراءات إعداده في الفرع الأول، ثم مشتملاته وأهدافه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وإجراءات إعداده:

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير 29/90 وعلى وجه التحديد في "القسم الثالث" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير.

¹ بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة، مرجع سابق ذكره، ص134.

² بوطالبي سامي، مرجع نفسه، ص134.

³ بلعيد نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة (1)، 2013-2014، ص112.

⁴ بونسيصة عبد القادر، دور الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2019-2020، ص55.

أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

هو أداة من أدوات التعمير الفردية المنصوص عليها في المواد من 31 إلى 36 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹ حيث عرف المشرع الجزائري في المادة 35 من قانون 90-29 على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".²

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يخص في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، نحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه وتنظيم استعمال الأراضي طبقاً لأحكام المادة 34 من القانون 90-29 على أنه: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ونص مسؤوليته".⁴

فعلى أساسه تمنح أو ترفض الطلبات المتعلقة بالشهادات والرخص العمرانية وبالتالي مخططات شغل الأراضي بشكل بالنتيجة دفتر الشروط للبنائين من جهة أو من جهة أخرى يعتبر كمرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية.⁵

¹ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص12.

² المادة 31: من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول سبتمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

³ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص27.

⁴ المادة 31 : من القانون 90-29 السابق ذكره.

⁵ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص13.

وقد كيف مخطط شغل الأراضي بأنه قرار إداري تنظيمي من حيث تضمنه قواعد ترسم ضوابط عامة للنسيج العمراني، وتشديد البناء في البلدية، يجب أن يخضع لها كل من طالب الترخيص بالبناء والسلطات الإدارية الإدارية المختصة قانوناً بمنح هذا الترخيص.¹

ثانياً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي مخططاً إلزامياً بالنسبة لكل بلدية باعتبارها أداة قانونية، تحدد بالتفصيل طريقة استخدام الأراضي على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وحتى يضمن المشرع نجاعة هذه الأداة، فرض على البلديات اتباع جملة من الإجراءات لإعداده²، وذلك وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات معينة الواجب اتباعها في إعداد مخطط شغل الأراضي والتي لا تختلف كثيراً عن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الأمر الذي يلزم علينا أن نتناول هذه النقطة بشيء من الاختصار لتفادي الوقوع في التكرار، فنجد أن إعداد مخطط شغل الأراضي يشبه طريقة إعداد PDA4 من البداية حتى المصادقة، إلا أن مدة التحقيق تدوم 60 يوماً³ وعليه تمر إجراءات إعداد وتحضير المخطط بثلاث محطات رئيسية وهي كالتالي:

1- تحضير وإعداد مشروع مخطط شغل الأراضي:

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بقرار مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وفقاً لما ورد في نص المادة 35 من القانون رقم 90-29 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، حيث تتضمن المداولة ما يلي:

¹ بونسيصة عبد القادر، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة استكمال متطلبات الماستر أكاديمي، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص56.

² دكار نسيم بلقاسم، الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 13/06/2018، ص19.

³ بلعيد نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة (1)، 2013-2014، ص12.

- التذكير التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الواجب ذكره سابقاً.¹

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

بعد ذلك مباشرة يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المداولة للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليمياً، كما يأمر بنشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل. على أن يبلغ أيضاً بصفة كتابية إلى كل من رؤساء غرف التجارة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، حيث منح القانون لكل هؤلاء مهلة 15 يوماً من تاريخ استلام التبليغ للإعلان عن رغبتهم للمشاركة في عملية إعداد مخطط شغل الأراضي.

عقب انتهاء المهلة القانونية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن قائمة بمجموعة الإدارات العمومية غير المركزية، والهيئات والمصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها، وكذا الجمعيات والمنظمات المهنية التي طلب استشارتها.²

2- مرحلة الاستقصاء العمومي:

يتم عرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق، وذلك لمدة 60 يوم على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي تدوم مدته 60 يوم، والسبب يرجع إلى كون ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي من تفصيل وتمحيص لما في محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعنه انتهاء مدة 60 يوم، والمحتمل فيها تعديل المخطط، يرسل إلى الوالي المختص إقليمياً ليبيد رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقاً.³

3- المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

¹ تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2018-2019، ص131.

² تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر المرجع السابق، ص131.

³ جفافة غربية، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحصوص، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص64-65.

على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج والخلاصات التي جاء بها التحقيق العمومي¹، وذلك ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 على أن: "يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان".

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يبلغ للجهات المذكورة في المادة 16 من المرسوم رقم 178/91: "يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً.

- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.

- الغرفة التجارية.

- الغرفة الفلاحية".

ثم يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق المكتوبة والبيانية التي يكون الملف منها.

وذلك طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.²

الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي وأهدافه

نتناول في هذا الفرع مشتملات مخطط شغل الأراضي أولاً ثم نتطرق إلى أهدافه ثانياً.

أولاً: مشتملات مخطط شغل الأراضي

¹ جفافة غربية، المرجع نفسه، ص65.

² المادة 15 و16 و17، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26.

لقد نص المشرع الجزائري على مشتملات مخطط شغل الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-1318¹. في المادة 18، كما نصت المادة 32 من القانون 90-29 على ما يلي: "يتكون مخطط شغل الأراضي من النظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"² وبذلك يتكون هذا المخطط من نوعين من الوثائق هي:

1- لائحة التنظيم:

وهذه اللائحة التنظيمية نقد الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية لذلك يجب أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات، وتشمل لائحة التنظيم حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكور أعلاه ما يلي: "

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي وكذا البرنامج المعتمد للبلديات المعنية لأفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية، وكذا نوع المباني المرخص بها والمحظورة وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض والمعبر عنها بمعامل شغل الأراضي.³

- تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها من طرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016/2017، ص13.

² المادة 32، من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 55.

³ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص13 و14.

- شروط شغل واستخدام الأرض بالنسبة لكل من المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية، الحدود الفاصلة وارتفاع المباني والمظهر الخارجي وكذا موقف السيارات والمساحات الفارغة.¹

2- الوثائق والمستندات البيانية:

مخطط بيان الموقع، مخطط طموغرافي، خريطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك والأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

- مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق المتجانسة وكذلك موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- يبين الشروط الأساسية للتعمير والأخذ بها في كل مشروع بناء يحدد بالتفصيل المناطق السكنية والطبيعية.²

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد نصت المادة 31 من القانون 90-29 على مجموعة من الأهداف الأساسية التي تحقق التنمية العمرانية وهي كالتالي:

- تعيين الكمية الدنيا والقصى المسموح به البناء ضمن المتر المربع من الأرض المبنية خارج البناء أو متر مكعب من الحجم.

- تحديد القواعد الخاصة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- تحديد المساحات العامة والخضراء وكذلك المواقع المخصصة للمنشآت العمومية وذات المصالح العام، بالإضافة إلى تخطيط طرق المرور ومميزاتها.

- تحديد المناطق الخاضعة للإرتفاق.

- تحديد الشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

¹ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، مرجع نفسه ، ص14.

² حمودي آمال، هواري لمياء، آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2019-2020، ص20.

- تعيين المناطق الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.¹
كما أضاف قانون 04-05² بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأرض المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد ومنع البناء.
من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضاً في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها، يهدف أيضاً إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفيه تلتقي مصالح الأفراد والجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء، بهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.³

المبحث الثاني: الرقابة بواسطة قرارات التعمير الفردية

لقد نص قانون 90-29 عن الرقابة بواسطة الشهادات والرخص، حيث تمكن الإدارة على الاطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، كما لا بد الحصول عليها قبل المشروع في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه⁴ وهذا ما سنوضحه من خلال التطرق إلى المطلبين الآتيين، حيث تناولنا الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الرقابة بواسطة الرخص الإدارية

لقد ألزم المشرع الجزائري الإدارة والأفراد على حد سواء للحصول على الرخص الإدارية اتباع مجموعة من الإجراءات، إن الالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة ذاتها

¹ حمودي آمال، هواري لمياء: مرجع سابق ذكره، ص19.

² المادة 04، من القانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق لـ 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 51.

³ نذير حيدر، محمد دوداري، مخططات التهيئة والتعمير في المشروع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص35-36.

⁴ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات الماستر أكاديمي، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص17.

حتى تكون القرارات الصادرة عنها مشروعة وغير معيبة، ثم من قبل الأفراد حتى يتمكنوا من الحصول على الرخص الضرورية المختلفة، وذلك تماشياً مع الإجراءات الواردة في قانون 90-29 وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده.

إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

كما للإدارة حق مراقبة استغلال الأراضي العمرانية، يتمثل ذلك في تنظيم الرخص المسبقة لاستعمال واستغلال هذه الأراضي¹ ولهذا سوف نتطرق إلى رخصة البناء في الفرع الأول ثم رخصة الهدم في الفرع الثاني وأخيراً رخصة التجزئة في الفرع الثالث.

الفرع الأول: رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء وأهمها، إذ يعود تاريخ استخدامها إلى عهد الحضارة الميزوبوتامية وألواح حمورابي فهي "أداة تساعد الإدارة على رقابة النشاط العمراني"²

فهي إجراء ضروري مسبق يسلم لتشييد بناء حيث بدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء التي نص عليها القانون. كما أنها لإجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني.³

وللتفصيل أكثر قسمنا هذا الفرع إلى ثلاثة نقاط تطرقنا أولاً إلى تعريف رخصة البناء مع تبيان أهم خصائصها، ثم ثانياً إلى إجراءات تسليم رخصة البناء، وثالثاً الرقابة الإدارية على رخصة البناء.

أولاً: تعريف رخصة البناء

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 82.

² محمود عباس، الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر، مذكرة ماستر، قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019-2020، ص 33.

³ بلحيس فاطمة الزهراء سميرة، خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 29.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، بل اكتفى بالإشارة إليها على أنها ترخيص، وذلك في نص المادة 52 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 تسلمها السلطة المختصة بذلك وجد الأعمال الخاضعة لها مما يستوجب علينا الرجوع إلى التعاريف الفقهية التالية:

فقد عرفها الفقهاء بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

أو أنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"¹

كما أعطى لها التعريف على أنها: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى لو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"²

كما يعرفها الأستاذ Bernard Dhobenko على أنها: "قرار إداري فردي تسلمه سلطة إدارية وترخص من خلاله بإنجاز الأشغال مع احترام ارتفاعات وقواعد البناء"³.

وعلى الرغم من تعدد التعريفات الفقهية، يمكن إعطاء تعريف تعريف جامع مانع لرخصة البناء على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً ومعنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁴.

¹ خليف حسينة ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة لها، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، ص6.

² سميرة معاشي: ، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيره على البيئة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016، ص161.

³ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص136.

⁴ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة العلوم الإنسانية، جوان 2005، العدد الثامن، ص4.

فهي تلعب دوراً رقابياً ووقائياً في آن واحد لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وانسجام النسيج العمراني وتناسقه بما يلائم طبيعة وخصوصية كل منطقة¹. وهذا ما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"².

يتبين لنا من خلال التعاريف السابقة أن لرخصة البناء صفتين أساسيتين هما:
- الصفة الضبطية: تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أ، رفضها الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ مشاريع البناء طبقاً للقواعد القانونية التي تنظم البناء والتعمير وتنظيم البيئة.

- الصفة التقديرية: تظهر من خلال دعم الإدارة طلب رخصة البناء وتأييدها والتأكد على شيء منها لأنطلب الرخصة لم يكن بإمكانه مباشرة تنفيذ الأشغال موضوع الطلب قبل أو بعد رفض الإدارة.³

ثانياً: إجراءات منح رخصة البناء

لابد من اتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، وذلك بتقديم الطلب من صاحب الصفة إلى الجهة المختصة بمنحها، لتقوم بعد ذلك بالتحقيق فيه ثم إصدار القرار إما بمنح هذه الرخصة أو عدم منحها، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1- تقديم طلب رخصة البناء :

إن حق البناء مرتبط بحق ملكية العقار، إذا مالك الأرض يحق له طلب رخصة البناء لتشييد بناء جديد أو لتمديده⁴. طبقاً لنص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق

¹ حميد أحمد ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص25.

² المادة 50، من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأول 1411 الموافق ل أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52.

³ شكرون وردية، زيرق سومية، التكامل الاستراتيجي بين العمران وحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، إدارة مالية، جامعة أكلي محمد أوتاج، البويرة، 2014-2015، ص29.

⁴ شكرون وردية، زيرق سومية، المرجع نفسه، ص32-33.

بالتهيئة والتعمير التي تنص على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"¹ وأول إجراء للحصول على رخصة البناء أن يتم تقديم طلب بذلك أمام الجهات المختصة بمنحها ولا يقبل هذا الطلب إلا إذا تقدم به الأشخاص المحددين في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بنصها على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية أو البناية"² ومما سبق التطرق إليه نجد أن الأشخاص الذين يحق لهم الحصول على رخصة البناء هم:

المالك: سواء كانت ملكيته بالطريقة العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقاً لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

وكيل المالك: ويمكن أن يوكل المالك شخصاً غيره ليقدم بطلب رخصة البناء، فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقاً لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعاً معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاماً فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة. **المستأجر المرخص له:** فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه ترخيص من مالك العين المؤجرة.

الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب 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

¹ المادة 34، من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، العدد 26.

² المادة 50، من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52.

غير تامة بموجب عقود إدارية، فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.¹

ومما تقدم نجد أن المشرع الجزائري والنصوص التنظيمية السابقة قد وسعت من دائرة الأشخاص الذين يحق لهم الحصول على رخصة البناء ولم يحصرها فقط على مالك العقار، وهذا من باب تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء.² كما أن المشرع الجزائري قد ألزم طالب رخصة البناء أن يرفق طلبه بملفات تدعم طلبه وهذا ما نصت عليه المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.
- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً³ وكذلك يحتوي ملف طالب الرخصة على ثلاث ملفات، وهي ملف إداري وملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، وهذا ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

يوضع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل قطعة الأرض ضمن 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، و8 نسخ

¹ عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة العلوم الإنسانية، جوان 2005، العدد الثامن،

² أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، مخبر الاجتهاد القضائي، ص188.

³ المادة 2، من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، العدد 7.

بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للطالب في نفس اليوم.

3- التحقيق في طلب رخصة البناء:

بعد إيداع الشخص المعني طلب الحصول على رخصة البناء، تكون الإدارة ملزمة بفحص الملف وفق مقتضيات القوانين يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 29/90، وقد يختص الوالي بمنحها حسب المادة 66 من نفس القانون، وقد تسلم رخصة البناء من الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الولايات ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية حسب المادة 67 من نفس القانون.¹

إن من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار رخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية في حالة إذا كان العقار أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، مع ضرورة إطلاع الوالي على نسخة من هذه الرخصة، وهذا ما جاء في نص المادة 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.²

أما بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي على عكس الحالة السابقة عندما يكون ممثلاً للبلدية فهو غير ملزم للرأي الموافق للوالي بل للوالي حق الاطلاع فقط.

وهناك حالات تصبح من اختصاص الوالي من بينها:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاع الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45 و46 و48 و49 من القانون رقم 29/90 والتي تضم الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات

¹ حمودي آمال، هوارى لمياء، آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2019-2020، ص27-ص28

² عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة البحوث والدراسات، العدد 17، السنة 11، شتاء 2014، ص245.

طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المورد الفلاحي العالي والجيد، أما بالنسبة للوزير المكلف في التعمير تكون في حالات المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين¹ وذلك طبقاً لنص المادة 67 من قانون 29/90 كما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 على المشاريع التي يختص بتسليم رخصة البناء فيها.

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة والمحددة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوماً التالية لتاريخ الإيداع.

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك من أجل الأيام 8 التالية لتاريخ إيداع ملف الطلب، ويتم تحضير الملف في هذه الحالة على مستوى الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوم الموالية بتاريخ الإيداع.

3- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب من رئيس البلدية خلال 03 أشهر من إيداع الملف، وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمنى لمنح الرخصة. ويكون رخص تسليم الرخصة بموجب قرار مسبب ويتمحور السبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده، أما تأجيل الفصل في الطلب كون بموجب قراري إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعينة بالبناء محل دراسة للتهيئة والتعمير وفي

¹ عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المرجع السابق، ص 245-246.

مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير أما السكوت الذي تلزم به سلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول.¹

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

لقد نصت المادة 57 على الأهمية البالغة لرخصة التجزئة، فهي من أهم قرارات التعمير الفردية حيث أعطاها المشرع الجزائري أهمية بالغة من خلال تحديد وتبيان أحكام تطبيقها وإيرادات الحصول عليها، وذلك من خلال أحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم الذي نظم أحكام رخصة التجزئة في الفصل الخامس من القسم الثالث، ثم تطرق لها أيضاً في المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم 09-307 وأخيراً إلى المرسوم التنفيذي 25-19، إلا أن المشرع لم يضع تعريف دقيقاً لمحدد رخصة التجزئة. ولتفصيل أكثر سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة التجزئة أولاً ثم إجراءات الحصول عليها ثانياً.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة بصفة مفصلة سواء في القوانين أو المراسيم التنفيذية، وإنما عرف المقصود بالتجزئة دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بها.² فنجد أن المادة 57 من القانون 90-29 نصت على ما يلي: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"³

وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي 61-176 التي تنص على ما يلي: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات

¹ حمودي آمال، هواري لمياء: آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2019-2020، ص 29-30.

² موهوبي نور الهدى: رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م. في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018-2019، ص 19.

³ المادة 57 من القانون 90-29، السابق ذكره.

مهما كان موضعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"¹

ومن خلال المادتين السابقتين نجد أن تعريف رخصة التجزئة غير محدد لذلك أوجب علينا أن نتطرق إلى تعريفات بعض الفقهاء.

حيث عرفها عبد الوهاب عرفة على أنها: "عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية لأجل البناء عليه".

كما عرفتها الدكتورة ليلة زروقي على أنها: "تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بنايات جديدة وبالتالي لكل قطعة حقوق بناء جديدة".

أما عمر حمدي باشا فعرفها على أنها: "رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض البناء عليها".

وكذلك عزري الزين: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية واحدة أو أكثر وموكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"².

وعليه يمكن القول أن رخصة التجزئة إجرائياً على أنها: "الوثيقة الإدارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة لملكية عقارية غير مبنية بغرض البناء عليها"³

فالهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل إقامة بناية عليها، أو من أجل بيعها أو إيجارها، وبالتالي فهذه الرخصة تقوم بإنشاء حقوق بناء جديدة لكل من القطع المجزأة.⁴

¹ المادة 7، من المرسوم التنفيذي 61-176 المؤرخ في 24 ذو القعدة في عام 1413 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة البناء وشهادة المطابقة ورخصة العدد وتسليم ذلك، العدد 26.

² مزيان نوال، النظام القانونية لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020، ص 10.

³ بلواعر رضا عبد الرؤوف، بوزيدي رضوان، تنظيم رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19-15، مذكرة ماستر تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2019-2020، ص 7.

⁴ موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م. في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018-2019، ص 21.

حيث تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الفردية في مجال العمران التي تصدرها السلطة المختصة المحددة قانوناً في شكل قرار إداري قبل عملية البناء، وبالتالي فهي تحدث آثار قانونية بموجبها تمنح للمستفيد الحق في تجزئة الملكية.

ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يخضع قرار رخصة التجزئة إلى مجموعة من الإجراءات الواجب اتباعها والتي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19، فتتوقف عملية إنشاء التدرجات العقارية بتتبع سلسلة من المراحل القانونية، تبدأ مباشرة بعد تقديم ملف المشروع من طرف من له صفة تقديمية لدى الجهة الإدارية المختصة لغرض دراسته والتأكد من اتخاذ القرار المناسب له بشأنه. وهو ما سوف نوضحه في ما يلي:

1- تقديم طلب رخصة التجزئة:

لقد حصر المشرع الجزائري بشأن من له الحق في طلب رخصة التجزئة في كل من المالك أو موكله فقط.¹ وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19 := "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه"² ويرفق طلبه بملف يشمل وثائق تقنية حددتها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب الدراسات المعمارية أو التعمير، يؤشر على الوثائق المذكورة في المادة 9 من المرسوم 15-19 المهندس المعماري ومهندس نسخ الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.³

بعدها يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.⁴

¹ بن مدخن منال، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021، ص54.

² المادة 8، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ المادة 9، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

⁴ المادة 10، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

كما نصت المادة 58 من قانون 90-29 على تدعيم طلبه بملف يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطعة والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البيانات المزمع تشييدها.¹

يوجي المشرع من خلال الشروط المذكورة إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموعة قطع أرضية، بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء.²

2- التحقيق في طلب الرخصة:

يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي³. يرسله بصفته ممثل للبلدية نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، حيث يتم التحقيق في الطلب.

أما إذا كان يتصرف بصفته ممثلاً للدولة فعليه أن يرسل ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي لإبداء رأيها بالموافقة، ذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.⁴

ويجب أن يبلغ الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الإنعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزئة وذلك طبقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 176/91.⁵

¹ المادة 58، من القانون 90-29، السابق ذكره.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 96.

³ حمودي آمال، هواري لمياء، آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2019-2020، ص 34.

⁴ غواس حسينة: ، المرجع السابق، ص 98.

⁵ المادة 11: من المرسوم التنفيذي 176/91، السابق ذكره.

أما إذا كان تحضير رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الشباك الوحيد للولاية، وعلى هذه الأخيرة أن ترسل 4 نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.¹

3- إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تقوم الإدارة بإصدار القرار القاضي بمنح رخصة التجزئة متى تم استفتاء الشروط المتعلقة بالطلب والوثائق المرفقة به لكل ما هو مقرر قانونياً وفتياً، وكذا توافر الشروط المتعلقة بمطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون والمواصفات العامة.²

ويجب على المستفيد من رخصة التجزئة استغلال قرار الموافقة في غضون 3 سنوات وإلا اعتبرت الرخصة ملغاة، وهو ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15.³

الفرع الثالث: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من مستحدثات قانون 29/90 وهي من أدوات وميكانيزمات الرقابة على عملية التهيئة والتعمير، ولاشك أن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم يدل على مدى أهمية هذه الرخصة في مجال تنظيم الحركة العمرانية الفردية أو الجماعية.⁴ لأنها من وثائق التعمير، حيث تعتبر كل عملية هدم بدونها قد خرقت القانون، وبالتالي تعرض صاحبها والقائمين عليها إلى عقوبة وغرامة مالية، وهذا بسبب ما تتطلبه من شروط أمنية وتقنية.⁵ وسوف نتطرق في هذه الرخصة إلى تعريف رخصة الهدم أولاً ثم إجراءات الحصول على رخصة الهدم ثانياً.

¹ غواس حسينة، المرجع السابق، ص 98.

² بن مدخن منال، المرجع السابق، ص 57.

³ العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، جامعة تلمسان، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس 2017، ص 104.

⁴ سيف الدين نوادي، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015-2016، ص 92.

⁵ جيلاني جادي، حماية البيئة، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017-2018، ص 23.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

لقد نصت المادة 60 من قانون 90-29 على ما يلي: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم"¹

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة، نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبنية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم".²

يتبين أن المشرع الجزائري لا يعطي تعريف واضح لرخصة الهدم سواء في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90-29 أو في المرسوم التنفيذي 15-19 إنما فقط حدد نطاق تطبيقها وإيرادات منحها، لذلك وجب علينا الرجوع إلى اجتهاد الفقه.

حيث عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³

وكذلك بأنها القرار الإداري الذي يتضمن القيام بعملية الهدم، ويقصد به إزالة كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعده.

وفي تعريف آخر هي أداة الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناء دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم.⁴ وبالنظر إلى التعاريف الفقهية السابقة فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير مفيد للاستعمال وأنه ايل للسقوط وبذلك تكون رخصة الهدم تشمل على عملية الإزالة للجزء أو

¹ المادة 60، من القانون 90-29، السابق ذكره.

² المادة 70، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ عيسى مهزول، النظام القانوني لرخصة الهدم، دراسة مقارنة في التشريع الجزائري والتونسي، جامعة عباس لعزور، خنشلة، المجلد 8، العدد 2، 2022، ص123.

⁴ مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 01، 2017-2018، ص429-430.

الكل من البناية وتفكيكها متى كانت هذه البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطراً على الأفراد والبنائات المجاورة.¹

ومختصر القول أن رخصة الهدم قرار إداري إجباري على كل شخص طبيعي أو معنوي، يصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك قبل الشروع في جميع عمليات الهدم لاسيما إذا كان البناء واقعاً ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية.²

ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

إن القاسم المشترك لرخصة الهدم مع رخصة البناء ورخصة التجزئة هي الإجراءات القانونية الواجب اتباعها والتي تبدأ بتقديم ملف الطلب، ثم التحقيق في الطلب، وأخيراً إصدار القرار المتعلق بالرخصة.

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم

لقد اشترط القانون صراحة على طالب رخصة الهدم أن يكون مالك العقار أو الهيئة المخصص لها البناية وذلك طبقاً لأحكام المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91.³

فيقوم المعني بتقديم طلب يكون موقعاً من طرفه، ويمكن لمالك البناية إثبات صفته من خلال تقديم سند الملكية أو شهادة الحياة وذلك طبقاً لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.⁴ أما بالنسبة لموكله فيتم ذلك عن طريق تقديمه لعقد الوكالة المبرم بينه وبين المالك الأصلي طبقاً لأحكام القانون المدني.⁵

¹ يحيياوي زهية، آليات مراقبة التغييرات الخارجية في السكن الجماعي دراسة في برج بوعريبيج، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2014-2015، ص72.

² مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص452.

³ انظر المادة 62، من المرسوم التنفيذي 176/91، السابق ذكره.

⁴ قانون 90-25 المؤرخ في أول جمادي الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، العدد 49.

⁵ سيف الدين نوادي، المرجع السابق، ص95.

ويتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها.¹

ثانياً: التحقيق في طلب رخصة الهدم

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم.²

تقوم المصالح المختصة بالتعمير في البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداعه ولديها شهراً واحداً لإبداء رأيها، يحدد أجل التحضير بثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب.³

ثالثاً: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمن الرخصة لصاحب الطلب وأن يكون كل من القرار ورأي الشباك الوحيد محللين، وكذا ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تجهيز رخصة الهدم يمكن المواطنين الاعتراض كتابياً لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

إن يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة خلال خمسة عشر يوماً، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء المدة المنصوص عليها قانوناً أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح

¹ انظر المادة 72، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

² المادتين 73-74: من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ يحيياوي زهية، المرجع السابق، ص 74.

التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإحطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوم ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.¹

ولقد نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 على الحالات التي تصبح رخصة الهدم مقصية وذلك من خلال عدم الشروع في عملية الهدم في أجل خمس سنوات أو توقف أشغال الهدم خلال سنة واحدة، أو حينما يلغى بموجب قرار صريح من العدالة.² وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم كما هو الحال بالنسبة لباقي الرخص إمكانية الطعن في 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 حسب الإشتغال والأجال.³

المطلب الثاني: الرقابة بواسطة شهادات التعمير الفردية

نظم المشرع ثلاث أنواع من الشهادات في مجال التهيئة والتعمير، وهي شهادة التعمير (الفرع الأول)، شهادة التقسيم (الفرع الثاني)، شهادة المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: شهادة التعمير

أولاً: تعريف شهادة التعمير

لقد عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنها: "الوثيقة التي تسلم بناءً على طلب من كل شخص معنوي، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تحضع لها القطعة الأرضية المعنية"⁴

¹ عفاف بوكرشة، الضبط الإداري البلدي وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة مكملة لمتواليات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018-2019، ص101.

² المادة 85، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ منال بوعماره، بن مسعود أحمد، الرقابة القانونية على أشغال التعمير، جامعة الجلفة، الجزائر، مجلة آفاق العلوم، المجلد 7، العدد 1، 2022، ص368.

⁴ المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436هـ الموافق لـ 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07.

ويعرفها عمر حمدي باشا على أنها: وثيقة تسلم بناءً على طلب شخص تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض.¹

ثانياً: إجراءات منح شهادة التعمير:

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

1- طلب شهادة التعمير:

بالرجوع للمادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدهما تتصان على أن شهادة التعمير تسلم بناءً على طلب من كل شخص معني، وأضافت المادة 03 أن طلب شهادة التعمير يكون كالتالي:

حيث يشغل طلب شهادة التعمير:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميماً حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميماً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.²

دراسة طلب شهادة التعمير:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به يكون في نسختين، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، كما أن الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها، ويمكن لهذه الأخيرة الاستعانة بالمساعدة التقنية.³

2- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في علوم القانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016-2017، ص41.

² المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المادة 03.

إن منح شهادة التعمير يختص به حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19

- بصفته ممثلاً للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي.
- بصفته ممثلاً للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.¹

ثالثاً: مضمون قرار شهادة التعمير:

بالرجوع للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أنها تقلص آجال تسليم شهادة التعمير إلى 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، كما أن الشهادة تبين ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة في القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية، تحركات القطعة الأرضية، القطعة الأرضية المعرضة للفيضانات، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات.²

رابعاً: القرار المتضمن شهادة التعمير

تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير بعد دراسة الطلب، وتجدر الإشارة أن ركن الغاية في القرار الإداري يتمثل أساساً في النتيجة النهائية التي تهدف الإدارة العامة إلى تحقيقها.³

1- قبول شهادة التعمير:

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص42.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المادة 04.

³ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص43.

إذا تم قبول شهادة التعمير، فإنه يبلغ القرار خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب. وتجدر الإشارة إلى أن ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.¹

2- رفض منح شهادة التعمير:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوماً، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بالإخطار بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.²

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات العقارات المبنية، ونظراً لأهميتها سنتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم (أولاً)، ثم إلى إجراءات إعدادها وتسليمها.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

شهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، إن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية.³

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص43.

² المادة 06، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ عادل عميرة: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات الماستر أكاديمي، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص28.

حيث تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19: تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.¹ ومن خلال ما تقدم يمكن تعريف شهادة التقسيم بأنها قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعاً وتنظيماً بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلاً كل منها بحقوقه.²

ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم يجب على الشخص المعني تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليتم دراسته والتحقيق فيه حتى تسلم في الآجال المحددة، وذلك وفقاً للمراحل التالية:

1- طلب شهادة التقسيم:

الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم:

إن الحصول على شهادة التقسيم يتوقف على طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعني، وتثبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية، إما بالتوكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.³

مضمون الطلب:

يجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يشتمل على الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد مركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

¹ المادة 33، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

² محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2016-2017، ص41.

³ ارزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص41.

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

- بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية كذلك.¹

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة:

تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي على أنه "يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم. بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المنصوص عليه.²

دراسة الطلب وتسليم الشهادة:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض³ يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وذلك بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء⁴، حيث يؤول اختصاص تسليم شهادة التقسيم إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثل للبلدية أو للدولة أو إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁵، وبعد الفصل في طلب شهادة

¹ ارزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص41.

² المادة36، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ ارزقي صبرينة، بلعيد كهينة، مرجع سابق، ص42.

⁴ المادة37، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

⁵ المادة49، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

التقسيم، تبلغ للشخص المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب¹ وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ تبليغها.²

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية، لذلك يتعين التعريف بها (أولاً) وبيان إجراءات تسليمها (ثانياً)
أولاً: تعريف شهادة المطابقة

بالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.³
فهي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء.⁴

ثانياً: إجراءات تسليم الشهادة

للحصول على شهادة المطابقة يجب اتباع ثلاثة مراحل:

1- التصريح بانتهاء الأشغال: بعد إنجاز أشغال البناء يلتزم المستفيد من رخصة البناء بإعلام الإدارة، ويكون ذلك بإيداع تصريح في مهلة 30 يوم ابتداءً من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ويودع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير.

¹ المادة 38، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

² المادة 39، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ المادة 75، من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره.

⁴ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص 27.

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة فإنه يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بإجراء عملية مطابقة للأشغال وجوباً.¹

2- جهة الرقابة المطابقة:

طبقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 للتحقيق في مدى المطابقة، تتشكل لجنة تضم مؤهلين قانوناً في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن: - رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، ممثلين عن المصلحة المختصة بالأمكان والآثار التاريخية والسياحية، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري. تجتمع هذه اللجنة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.²

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى الشباك الوحيد على أن تنتقل لمعاينة الأشغال ومطابقتها بعد الإشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل 8 أيام على الأقل.³

بعد المعاينة تعد اللجنة محضر الجرد فوراً، حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة مشروع الإنجاز مع تصاميم رخصة البناء، ويوقع أعضاء اللجنة على محضر في نفس اليوم.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في أجل 8 أيام من تاريخ الخروج إذا أقرت اللجنة بالمطابقة، وفي حالة العكس يمدد للمعني أجل 3 شهور.⁴

¹ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص28.

² المادة66، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

³ المادة67، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

⁴ المرسوم التنفيذي 15-19، المادة 68.

الفصل الثاني

الهيئات المؤهلة قانوناً لمراقبة النشاط العمراني

تمهيد:

إن كنا قد لمسنا ما تحقّقه الرقابة القبلية من مزايا ضبط كل الأنشطة العمرانية بشكل يحترم فيه جميع الأفراد والهيئات أحكام قانون العمران والتنظيم الذي تسنه الإدارة، فإن ذلك لا يتحقق إلا إذا سهرت الإدارة على أداء وظيفتها المذكورة والتي لا تتطلب فقط مطابقة مشاريع البناء لما جاء في أدوات التعمير ومختلف الرخص والشهادات، ولا تتوقف عند منح الوثائق والمستندات، بل تمتد إلى الرقابة في عين المكان بشكل دوري، فقواعد التعمير لا تكون فعالة إلا إذا تمت حمايتها برقابة فعالة وتدابير زجرية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها، ولضمان السهر على احترام هذه الرخص الإدارية الممنوحة، حدد المشرع من خلال قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على آليات الرقابة البعدية سواءً من حيث هيئات الرقابة أو من حيث وسائل وإجراءات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، ولتوسيع أكثر قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تم التطرق إليهما على النحو الآتي:

المبحث الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى.

المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً.

المبحث الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى.

الرقابة الإدارية في ميدان التهيئة والتعمير هي التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة¹، لذلك حدد المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير الإطار المكلف بضبط مخالفات البناء والتي توطر بدقة النشاط العمراني في إطار وثيقة الضبط الإداري، كما حدد أجهزة وهيئات إدارية خول لها صلاحيات متعددة في مجال التعمير العمراني التي نص عليها في نصوص قانونية متفرقة ومختلفة². وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال رقابة المجلس الشعبي البلدي في المطلب الأول ثم رقابة الهيئات الإدارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي

حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون³، لذلك تقوم البلدية بدور رقابي من خلال التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها وكذلك السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 115 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية⁴.

¹ بن صافية حفيظة، معاس حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص37.

² بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص35.

³ جفافة غربية: ، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص121.

⁴ المادة 115، من القانون 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، العدد 37.

كما أن المشرع الجزائري خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصات عامة في مجال تشييد البنايات المرخص بها بغض النظر عن صاحب المشروع، كما يتمتع بعدة أدوات لمواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير¹، حيث خول له الحق في الرقابة أثناء أشغال البناء (الفرع الأول) ومتابعة الأشغال عند انتهائها (الفرع الثاني) والأمر بالهدم كإجراء ردي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الرقابة أثناء أشغال البناء

لقد عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55 الرقابة في ميدان التهيئة والتعمير على أنها: "التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة"².

ولكي تتمكن الإدارة من بسط رقابتها المستمرة على أشغال البناء التي تم الشروع في إنجازها، يجب عليها أن تعتمد إلى اتباع آليات نص عليها المشرع كضمانة لها لمراقبة المشروع وفقاً لما جاء في الملفات المتعلقة برخصة البناء³.

وسوف نتطرق إلى هذه الآليات المتبعة أثناء تنفيذ الأشغال من خلال الإعلان عن افتتاح الورشة أولاً ثم الزيارات الميدانية ثانياً.

أولاً: الإعلان عن افتتاح الورشة

إن أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع حتى يمكن الجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها هو إعلام هذه الأخيرة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁴.

¹ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص34.

² المادة 04، من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق لـ 30 يناير عام 2066، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، العدد 06.

³ منصور كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص86.

⁴ شهرزاد عوايدة، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص112.

فهذا ما جاء في نص المادة 56 من القانون 05-15 التي تنص على ما يلي: "يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناية".¹

وبناءً على طلب المستفيد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه وصل افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخصة كإجراء يثبت أنه قام بهذا الالتزام، وذلك خلال 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب على أن يقوم المعني بالانطلاق في الأشغال خلال أجل أقصاه ثلاثة أشهر.²

ويتحصل المستفيد من هذا الالتزام بوصول استلام تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير، كما يلزم صاحب المشروع بوضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال.³

إن الغرض المستهدف من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء وكذا إعلام الغير، كما تسهل الإطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص.⁴

ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المتنوعة التي منحها لها القانون والمتمثلة في زيارة البنايات في طور الإنجاز وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأجهزة.⁵

¹ المادة 56: من القانون 08-15 المؤرخ في 14 رجب 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، العدد 44.

² بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى: آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص 35.
³ المادتين 50-51 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، العدد 26.

⁴ صفاء تليلي، حنان سالم: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017، ص 42.

⁵ ارزقي صبرينة، بلعيد كهينة: الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 44.

ومن جهة أخرى يمكن وصل افتتاح الورشة صاحب المشروع من الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة.¹

ومن خلال هذه الفترة التي يطلب فيها وصل افتتاح الورشة يتضح لنا الهدف الذي ترغب الإدارة في تجسيده وهو دوام الرقابة الإدارية أثناء وبعد القيام بالعمل، لكن هذا لا يكفي لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البناءات، بل تلجأ إلى وسائل وأدوات مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة كالزيارات الميدانية التي سوف نتطرق إليها.²

ثانياً: الزيارات الميدانية

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل اكتمالها، أوجب المشرع على الإدارة أن تقوم بمراقبة أشغال البناء التي في طور الإنجاز من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشة الأشغال.³

وهذا ما نصت عليه المادة 06 من القانون 04-05 المعدل للمادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها على ما يلي: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً زيارة كل البناءات في طور الإنجاز".⁴

نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإرفاق الأعوان المؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة، وهذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 06-55.⁵

ومما سبق، فإن الإدارة ملزمة قانوناً بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية والتي يقوم بهذه المهمة كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانوناً.⁶

¹ المادة 61: من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

² جفافة غربية: الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 122-123.

³ منصور كريمة: رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، ص 86.

⁴ المادة 06: من القانون 04-05 السابق ذكره.

⁵ المادة 7: من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق ذكره.

⁶ الزين عزري: دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، الملتقى الدولي الخامس حول "دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية" المنعقد يوم 03-04 ماي 2009 من طرف مخبر أثر الاجتهاد القضائي للقضاء على حركة التشريع، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 6، ص 36.

إن كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمتلك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنياً، فإنه يكفيه الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافقتها لمخططات البلدية، وهذا ما يسمى بالمعاينة، وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء، فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين.¹ زتمت المراقبة نهاراً وليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، كما يمكن أن تكون معلنة أو تتم بشكل فجائي وذلك في إطار التشريعات والتنظيم المعمول بها.²

وبخصوص الرقابة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانوناً، تكون حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من: رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختصين إقليمياً.

- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الإدارة والتعمير، تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير.³ ويحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا مختلف الوثائق والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء والاطلاع عليها من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع.⁴

وتهدف هذه الزيارات الميدانية أساساً إلى:

- التأكد من أن الأشغال والإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانوناً وبناء على رخصة البناء المطلوبة، وهذا من أجل تفادي مراقبة ومعاينة البناءات الفوضوية أو البناءات دون رخصة.

- التأكد من ضرورة احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخصة البناء، إذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة ولكن لا يلتزم بحدودها وخاصة مدة الرخصة.

¹ صفاء تليلي، حنان سالم، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 43.

² المادة 8، من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق ذكره.

³ المادة 9، من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق ذكره.

⁴ المادة 6: من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق ذكره.

- مراقبة المخططات التقنية.¹

كما خول المشرع للأعوان المؤهلين خلال القيام بالزيارات الميدانية لمراقبة ورشات أشغال البناء أو الأراضي التابعة للدولة بتحرير محضر المعاينة، إلى جانب إمكانية اتخاذ إجراء توقيف الأشغال، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالفة.²

الفرع الثاني: متابعة الأشغال عند نهايتها

إن المراقبة المستمرة على لعمليات البناء على مختلف المخالفات العمرانية لا تكفي لضمان احترام هذه الأشغال للرخص الممنوحة من طرف الإدارة، لذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي متابعة هذه الأشغال حتى بعد الانتهاء منها³، لذلك ألزم المشرع المالك وصاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 56 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"⁴ وللتفصيل أكثر، سوف نتطرق إلى التصريح بانتهاء الأشغال أولاً، ثم استصدار شهادة المطابقة ثانياً.

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

لقد ألزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة التصريح بذلك خلال أجل 30 يوم ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، ويعطى وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، والتصريح يعد في نسختين، يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية

¹ منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص88-89.

² منصورى كريمة: رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص89.

³ حنان بلرباط: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة والإقليمية، القانون جامعة قسنطينة 01، 2012-2013، ص126.

⁴ المادة 56، من القانون 90-29 السابق ذكره.

للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني والجماعي أو البنائيات المستقلة للجمهور.¹

وإذا 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 تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.² والهدف من التزام الجهات المذكورة بإصدار رخصة المطابقة للأشخاص الذين لم يطلبوها، هو المتابعة والرقابة لإنجاز البناءات من مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما تجدر الإشارة أن إصدار شهادة المطابقة هذه يكون بناءً على تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.³

ويكمن الغرض من هذا التصريح في تمكين الجهة الإدارية من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المذكورة، كما يعتبر التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب من أجل استصدار شهادة المطابقة في الأجل القانوني المرغوب فيه حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض أو النشاط الذي أنجز من أجله إعمالاً لحرية استعمال حق الملكية.⁴

ثانياً: استصدار شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعدية، فهي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة احترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء. وعلى خلاف شهادة التعمير، جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية.⁵

¹ المادة 66، من القانون 15-19 السابق ذكره.

² حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص128.

³ صفاء تليلي، حنان سالم، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مراجع سابق، ص46.

⁴ شهرزاد عوايدة، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص114.

⁵ شخاب إيمان، أحمد مارجوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013، ص43.

وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النفاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء¹.

وهذا ما نصت عليه المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة المطابقة وتسليمها وذلك في الفصل الثالث من القسم الثاني تحت عنوان دراسة شهادة المطابقة، وكذلك المواد من 73 إلى 78 من القانون 90-29 للتهيئة والتعمير في الفصل السابع من القسم الأول تحت عنوان المراقبة، وكذلك المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكفايات تحضير ومنح شهادة المطابقة في الفصل الثالث من القسم الثاني تحت عنوان دراسة شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة لمدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الرخص، وبالتالي فطلبها يعد فرصة معطاة للإدارة لتغطي المخالفات المرتكبة.²

لذلك بعد التصريح بانتهاء أشغال البناء من طرف الشخص المعني من أجل الحصول على شهادة المطابقة واتباع جميع الإجراءات، يتم التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام البناء عن طريق لجنة تتكون من من ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وومثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.³

وتجتمع هذه اللجنة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مهلة 15 يوم من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.⁴

وبعد هذا الاجتماع يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 08 أيام على الأقل، وعلى

¹ شهرزاد عوايدة، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق ذكره، ص114.

² حنان بلمرابط، مرجع نفسه، ص127.

³ شخاب إيمان ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص74.

⁴ شخاب إيمان ، مرجع نفسه، ص74.

إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحضر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضراً لجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها وإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير.¹

وبعد الانتهاء من زيارة البناية، يعد فوراً محضر الجرد ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها مع إلزامية توقيع جميع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.²

بعدها مباشرة تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإرسال محضر الجرد مرفقاً باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة، وتسلم إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة، وإذا ما أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وللأحكام المطبقة، أو تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29، كما تحدد للمعني أجلاً لا يمكن أن يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناءً على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك ورفضها عند الاقتضاء، وتشعر بالملاحقات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990.³

في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى، ويتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة

¹ شهرزاد عوادة، مرجع سابق ذكره، ص116.

² المادة 58، من الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق ذكره.

³ المادة 59، من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق ذكره.

المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.¹ وهذا ما يعد ضغط على الإدارة لإرغامها على التدخل بإصدار قرار ألزمها القانون بإصداره خلال مدة زمنية محددة، وإلا كانت قد تعسفت في استعمال سلطتها مما يضيء عليها عدم المشروعية، لذلك قابلها المشرع باعتباره سكوتها قرار منتجاً لآثاره القانونية كالقرار الصريح.²

الفرع الثالث: الأمر بالهدم كإجراء ردي

حصر المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك طبقاً لأحكام المادة 68 من القانون 90-29.³ وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادرة من جهة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار يعيب عدم الإختصاص.⁴

لذلك مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء، ولكن باتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر 4 من قانون 05-04 وهي تحرير محضر من أحد الأعوان المؤهلين قانوناً لإثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، وبناءً عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهدم البناء خلال أجل 08 أيام من استلامه محضر المخالفة، أمام هذه المكنة القانونية للإدارة فهي صاحبة الاختصاص في الأمر بالهدم، وكذا تنفيذ أشغال الهدم على نفقة صاحب البناية المادة 76 مكرر 4 الفقرة 5، وعليه فلا يمكن أن ينعقد الاختصاص في مثل هذه الحالات لغيرها، بما في ذلك القضاء، فهو غير مختص بالأمر بهدم البناية المقامة دون ترخيص.

إن المادة المذكورة أعلاه قد جاءت باستثناء خرجت فيه عن القواعد العامة في الإجراءات، حيث حرمت صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، وهو وإن كان من جهة وسيلة قانونية صارمة

¹ المادة 60، من المرسوم التنفيذي 91-176.

² شهرزاد عوايدة، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، ص 166.

³ المادة 68، من القانون 90-29 السابق ذكره.

⁴ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الفكر، العدد الثالث، ص 25.

وردعية تمكن من القضاء على كل البناءات الفوضوية، إلا أنها تصطدم بحقوق الأفراد في الطعون ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بحال من الأحوال¹.
إلا عن طريق دعوى إدارية استعجالية².

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوماً³.
تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية⁴.

المطلب الثاني: رقابة الهيئات الإدارية

حرص المشرع على تدعيم وتعزيز آليات الرقابة الإدارية نص بموجب عدة نصوص قانونية على هيئات إدارية تكلف بالمحافظة على النظام العمراني بكل أبعاده، وعليه ينتظر من خلال هذا المطلب إلى أهمها من خلال الفروع التالية:
الفرع الأول: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية
أولاً: تعريف المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية

تم إنشاء المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية بموجب المرسومين التنفيذيين 388/08 و389/08 في إطار تنظيم عملية الرقابة على الأنشطة العمرانية وتدعيمها، فهي تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني، فبمراجعة نصي المرسومين المذكورين أعلاه يمكننا

¹ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، الملتقى الدولي الخامس حول "دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية" المنعقد يوم 03-04 ماي 2009 من طرف مخبر أثر الاجتهاد القضائي للقضاء على حركة التشريع، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بالتنسيق مع جمعية هانس ميدل، ص37.

² المادة 76، مكرر 4 الفقرة 3 من القانون رقم 04-05 السابق ذكره.

³ جرار حسين، كونية عمار، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019-2020، ص69.

⁴ المادة 76، مكرر 4 الفقرة 5 من القانون 04-05 السابق ذكره.

تعريفها بأنها: "هيئات أو أجهزة إدارية تابعة لوزارة السكن والعمران تكلف بمراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والإطار المبني، ونشير هنا إلى أن المفتشية الجهوية مقسمة إلى تسع مفتشيات وهي: وهران، سيدي بلعباس، بشار، الجزائر، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة، قسنطينة.¹

ثانياً: الاختصاصات المخولة لكل من المفتشية العامة والمفتشية الجهوية

1- اختصاصات المفتشية العامة:

- حددت بعض المواد من المرسوم التنفيذي 388/08 اختصاصات المفتشية العامة للعمران والبناء، فهي تتولى القيام بالمهام الآتية:
- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- اقتراح كل إجراء قانونياً كان أو مادياً من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.
- تسيير على المستوى المركزي البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنوياً للجمهور.²
- كما تتولى المفتشية العامة فضلاً عن ذلك عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران.

¹ عبد الغاني عبان: الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017-2018، ص164.

² المواد 03/02: من المرسوم التنفيذي رقم 388-08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها، ج.ر.د.ش، العدد 69، 2008.

- تؤهل المفتشية العامة لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأثل للقضاء.

- حيث أنه تقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج نشاط سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمطابقة عليه، ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة.¹

2- اختصاصات المفتشية الجهوية:

تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية:

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.²

- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.

- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.

تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش الفوضوي أو غير المكتمل.

- تطور الإعلام وتقوم بتحسين المتعاملين والمهتمين في مجال نشاطها.³

أما التنظيم المفتشية الجهوية فيكون في المصالح الثلاث الآتية:

- مصلحة البرمجة ومتابعة وتقييم المراقبة.

- مصلحة التحقيقات ومتابعة أنشطة مديريات العمران والبناء.

¹ المواد 03-04، من المرسوم التنفيذي 08-388.

² المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران

ويحدد مهامها وأعمالها، الجريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69.

³ المادة 02، من المرسوم التنفيذي 08-389 السابق ذكره.

- مصلحة الإدارة والوسائل.

ويتم تنظيم كل مصلحة في ثلاث مكاتب على الأكثر.¹

الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية

أولاً: تعريف اللجنة

استحدثت المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري لجاناً للهندسة المعمارية والتعمير ومحيط المبني قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته ضمن إطار قانوني محدد بموجب هذا المرسوم، وهذا بالتنسيق مع المصالح والأجهزة المختلفة التي لها علاقة بهذا المجال، فهي هيئة ذات صلاحية واسعة أهمها الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير.² حيث نصت المادة 35 من المرسوم السابق ذكره على ما يلي: "تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني".³

وقد صدر تنفيذاً للمرسوم التشريعي 07/94 المرسوم التنفيذي 370/95 يتضمن تنظيم اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والبيئة والمبينة في ولاية وعملها، إلا أنه غير من تسمية لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني إلى اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والبيئة المبينة.⁴

وقد عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 370/95 على أنها: "اللجنة هيئة استشارية توضع لدى الوالي" ومن ثم فهي هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهمة تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير

¹ المادة 05، من المرسوم التنفيذي 08-389، نفسه.

² مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادي التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، 2016-2017، ص67.

³ المادة 35، من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 08/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.د.ش، العدد 32.

⁴ مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة مرجع سابق ذكره ، ص68.

وحماية التراث المعماري والمحيط المبني وعليه بالتنسيق مع المصالح والأجهزة المختصة محلياً.¹

ثانياً: تشكيلة لجنة الهندسة المعمارية

نصت المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 على تشكيلة اللجنة وحصرتها فيما يلي:

- ممثلي الدولة في حدود الثلث.
- ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث.
- ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية أو المحيط المبني في حدود الثلث.

ويرأس اللجنة عضو منتخب من بين ممثلي الدولة أو الجماعات المحلية.² كما نصت المادة 37 من نفس المرسوم التشريعي على أنه: "تحدد القوانين الأساسية للجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني ومواردها وتكوينها وكيفية تعيين أعضائها عن طريق التنظيم".³

وقد أطلق جبري محمد اللوم على المشروع الجزائري "أن المادة لم تحدد العدد الإجمالي لأعضاء اللجنة، كما أن طبيعة تركيبة اللجنة فيها نوع من الفوضى وعدم التحديد، فتحديد 1/3 يمثلون الدولة يبقى غامضاً من حيث الجهة التي تعود انتماء هذا الثلث كما أن اختيار هؤلاء الممثلين بقي غامضاً"⁴

وقد حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 370/95 تشكيلة هذه اللجنة في:
وتتشكل اللجنة حالياً من:

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.
- المدير الولائي المكلف بالفلاحة.
- المدير الولائي المكلف بالثقافة.

¹ عبد الغاني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 159.

² المادة 36، من المرسوم التشريعي 07/94، مرجع سابق ذكره.

³ المادة 37، من المرسوم التشريعي 07/94، المرجع نفسه.

⁴ مزياي لطيفة ريمة، رباط محمدك دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 69.

- ثلاثة منتخبين محليين يعينهم الوالي.
- ممثل محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين.
- ممثلين اثنين تنتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.
- ينتخب رئيس اللجنة من بين الأعضاء التي لها صفة مدير ولائي، وتتولى مصالح المديرية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير والبناء كتابة اللجنة.¹
- ووفقاً لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 370/95 على أنه تجتمع اللجنة مرة واحدة كل ثلاثة أشهر بمقر المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في دورة عادية بدعوة من رئيسها، ولا يصح اجتماع اللجنة إلا بحضور ثلثين من أعضائها على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب تجتمع بقوة القانون بعد ثمانية أيام، أما قرارات اللجنة فتحدد بأغلبية أعضائها، وفي حالة التساوي يرجع الصوت للرئيس.²
- كما يمكن أن تستشير الجماعات المحلية اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى لتقدم لها رأياً استشارياً عن برامج تهيئة العقارات الحضرية وإحداث مساحات خضراء وأماكن الراحة والترفيه والمناطق المشجرة.³

ثالثاً: المهام المنوطة بلجنة الهندسة المعمارية

- 1- **حماية التراث المعماري:** دون المساس بأحكام المادة 93 من القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية، تتولى اللجنة في مجال حماية التراث المعماري الأعمال الآتية:
 - تعريف التراث حسب المناظر والمواقع وجرده.

¹ مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الطور الثالث في الحقوق، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2020-2021، ص223.

² مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص323.

³ المادة 42، من المرسوم التشريعي 07/94، مرجع سابق ذكره.

- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافة والجماعات المحلية بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه.
- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري، ترقية الخصائص المعمارية المحلية.
- إعلام المتعاملين في الترقية المعمارية ومعيديها والجمهور وتوعيتهم.
- مساعدة الجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع.¹
- 2- **حماية المحيط المبني والحفاظ عليه:** تتابع اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير في إطار حماية المبني والحفاظ عليه الأعمال الرامية التالية:
 - تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني ورد الاعتبار لها وتأطير ذلك.
 - تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى وتأطيرها.
 - تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسيج التلقائية وتحسينها.
 - إرشاد السلطات المحلية على مواقع النشاطات المضرة وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.²

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتعمير

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للتعمير

نشأت الوكالة الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي 09-344، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير.³ وتوضع الوكالة تحت وصاية وزير السكن والعمران⁴ ويكون مقر الوكالة بمدينة الجزائر، ويمكن تحويله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني حسب الأشكال نفسها.¹

¹ المادة 38، من المرسوم التشريعي 07/94 السابق ذكره.

² المادة 41، من المرسوم التشريعي 07/94 السابق ذكره.

³ المادة 01، من المرسوم التنفيذي 09-344 المؤرخ في 2009/10/22 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61 المؤرخة في 2009/10/25.

⁴ المادة 02، من المرسوم التنفيذي 09-344، المرجع نفسه.

- وبالصفات السابقة الذكر، فإن الوكالة تكلف بما يأتي:
- اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشارية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير.
 - مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة والتنفيذ و/أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية.
 - تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات وإنشاء وإنجاز مناطق التوسع والمواقع السياحية.²
 - اقتراح على سلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها.
 - القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة ذات الصلة بمجال نشاطها.
 - تشكيل رصيد وثائقي متعلق بمجال نشاطها وإنشاء بنك المعطيات.
 - نشر نتائج تحاليلها وخبراتها ورؤيتها على كل الدعائم المكتوبة أو السمعية البصرية.
 - إنجاز الدراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.
 - دراسة وإعداد المخططات العمرانية.
 - القيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية.
 - القيام بدراسات وأشغال التهيئة بالاتصال مع الهيئات والمنظمات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص.
 - إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.
 - توفير الخدمات وكذا الخبرات والاستشارات المترتبة بموضوعها، لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص في إطار تصوري وحسب قدرتها ومخطط عملها.

¹ المادة 03، من المرسوم التنفيذي 09-344، المرجع نفسه.

² المادة 05، من المرسوم التنفيذي 09-344، المرجع نفسه.

- إعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهتمة.¹

المبحث الثاني: الأعدان المؤهلون قانوناً

من الأهمية بمكان الرقابة في مجال التعمير، ونظراً لخصوصية قواعده وطابعها التقني المعقد، وحتى يتسنى السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمتها والتشريعات المرتبطة به، خول المشرع مهمة معاينة مخالفات التعمير للأشخاص المختصين والمتمثلين في الأعدان المؤهلين قانوناً للبحث عن هذه الأخيرة لدرايتهم بعلم ميدان التعمير. وعليه سنتناول في هذا المبحث القوانين والمراسيم التي تنظم هؤلاء الأعدان وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: النظام القانوني للأعدان المؤهلين

لقد أزم قانون التهيئة والتعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يكون مرفقاً بأعدان مؤهلين قانوناً أثناء مباشرة عملية المراقبة، وفيما يأتي سنحدد تشكيلة هؤلاء الأعدان المؤهلين قانوناً بمراقبة أشغال التعمير والضمانات القانونية المقرر لهم.

الفرع الأول: تشكيلة الأعدان المؤهلين قانوناً

لتعيين هؤلاء الأعدان المؤهلين قانوناً وتحديد شروط وكيفيات تعيينهم، نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 343/09 على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعدان الشرطة القضائية:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة للإدارة ووزارة السكن والعمران والأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.²

أولاً: مفتشو التعمير:

¹ المادة 05، من المرسوم التنفيذي 344/09، مرجع سابق ذكره.

² المادة 02، من المرسوم التنفيذي 343-09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتمم القانون 06-55 الذي يحدد الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراء المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61، سنة 2009.

يعتبر مفتش التعمير أحد الأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، وقد حددت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران.

- رتبة مفتش التعمير.

- رتبة مفتش رئيسي للتعمير.

- رتبة رئيس مفتش التعمير.¹

والذين يتم تعيينهم طبقاً للمرسوم التنفيذي 91-225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال، حيث بالرجوع للمادة 94 من المرسوم نجد أنه نصت على أن مفتشي التعمير يعينون من بين:

1- المهندسين المعماريين والتقنيين الذين لهم لهم تبعاً نفس وسبع سنوات من الأقدمية بهذه الصفة.²

وبخصوص المهام، فقد نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي 91-225 على أن مفتشي التعمير يكفون تحت إشراف السلطة السليمة بالسهر على تطبيق التنظيم في مجال العمران الرئيسي والعمران المفصل ويرقبون فضلاً عن ذلك.³ تنفيذ الأحكام التي أقرتها مخططات التعمير، لاسيما فيما يخص دراسة المواقع المعتمدة لإنشاء المباني ورخص البناء.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية الرئيسيين).

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المعمارية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

¹ المادة 44، من المرسوم التنفيذي 09-343، المرجع السابق الذكر.

² المادة 94، من المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر، العدد 34، الصادرة في 14 جويلية 1991.

³ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 27.

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

- التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.¹
وقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 التي تعدل أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على كيفية تعيين الأعوان السالفي الذكر، إذ يتم تعيينهم على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليمياً وذلك باقتراح من:

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

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.²

ثالثاً: الأعوان المحددون بموجب القوانين خاصة لها علاقة بقانون التعمير:

1- الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 08-15:

نصت المادة 68 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم: "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البيانات كما هي معرفة في هذا القانون. تحديد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"³

وتطبيقاً لنص المادة 68 المذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-156، حيث عرف نص المادة الثانية منه فرق المتابعة والتحقق كما يلي:

"هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية"⁴

¹ المادة 02، من المرسوم التنفيذي 09-343 مرجع سابق ذكره.

² المادة 03، من المرسوم التنفيذي 09-343، مرجع سابق ذكره.

³ المادة 68 ، من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، ج.ر، العدد 44، سنة 2008.

⁴ المادة 2، من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، سنة 2009.

ووفقاً لمقتضيات نص المادة 70 يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتش التعمير.
 - المهندسين المعماريين.
 - المهندسين المدنيين.
 - مهندسي التطبيق (في البناء).
 - التقنيين السامين (في البناء).
 - المتصرفين الإداريين.¹
- 2- الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي:

- نصت المادة 92 من القانون رقم 98-04 على ما يلي:
"يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلاً عن ضبط الشرطة القضائية وأعوانها الأشخاص الآتي بيانهم:
- رجال الفن المؤهلين بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتعيين والمراقبة.²
ويعاقب كل من يعرقل عمل هؤلاء الأعوان أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم في أداء مهامهم وفقاً لأحكام قانون العقوبات.³ ويقوم الأعوان المكلفون بالبحث عن المخالفات ومعاينتها بتحرير محاضر بناءً على طلب من الوزير المكلف بالثقافة.⁴

الفرع الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة للأعوان المكلفون بالرقابة

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تحكم وتنظم مسألة الرقابة الإدارية لأشغال البناء والقائمين بها، نجد أن كلها تذكر أن الدولة تحمي أعوانها المكلفين بهذه

¹ المادة 7، من المرسوم التنفيذي 09-156، السابق ذكره.

² المادة 92، من القانون 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

³ المادة 92، من القانون 98-04، السابق ذكره.

⁴ المادة 105، من القانون 98-04 السابق ذكره.

المهمة أثناء ممارسة مهامهم وتضمن سير عملية المراقبة بالتصدي لكل عرقلة قد تتصدى لهم وتعيقهم.

حيث نجد أن نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "تحمي الدولة الأعوان أثناء تأديتهم لمهامهم من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم".¹

كما نجد نص المادة 71 من القانون 08-15 المذكور سابقاً على أنه: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أياً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم".²

المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 تنص على أنه: "يمكن للأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم".³

ومما سبق نجد أن المادة 13 من المرسوم 06-55 المذكور تؤكد على أنه وصراحة على أن العون المؤهل لزيارة ورشات الأشغال محمي فقط أثناء ممارسة مهامه، وبالتالي فهي تعد حماية ناقصة وغير كافية، إذ قد يتعرض للإعتداء بعد الانتهاء من الزيارة من قبل المخالفين وخاصة خارج أوقات العمل، وفي نفس المقام نجد أن نص المادة 71 من القانون 08-15 المذكور لم يوضح نطاق الحماية، هل هي واسعة أو ضيقة لا تتعدى حدود ومجال الزيارة الميدانية.⁴

المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين قانوناً

لقد حددت المادة 73 من القانون 90-29 على مهام الأعوان المؤهلين قانوناً بتقصي مخالفات التعمير والتي تنص على ما يلي: "يمكن الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين في كل وقت زيارة البناءات الجارية تشييدها وإجراء التحقيقات

¹ المادة 13، من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق ذكره.

² المادة 71، من القانون 08-15 السابق ذكره.

³ المادة 76، مكرر 1 من القانون 90-29 السابق ذكره.

⁴ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 50.

التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء" وللتفصيل أكثر سوف نتطرق إلى الزيارات الميدانية وورشات الأشغال في الفرع الأول ثم تثبيت مخالقات التعمير وتحريير المحاضر في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الزيارات الميدانية وورشات الأشغال

لقد خول المشرع حق الزيارة الميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة من أجل ضمان احترام قوانين العمران المعمول بها ومحاربة ظاهرة البناءات الفوضوية في المادة 73 من القانون 90-29 المعدلة بالمادة 06 من القانون 04-05 في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في الحدود الإقليمية، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها.¹

وتتم الزيارة عن طريق ضبط أنواع البنائات التي يتم زيارتها (أولاً) ثم الخطوات الواجب اتباعها أثناء الزيارة (ثانياً).

أولاً: أنواع البنائات التي يتم زيارتها

نتطرق في هذه البنائات التي يكون للأعوان المؤهلين صلاحية زيارتها من حيث البنائات المنجزة أو قيد الإنجاز وكذلك البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص.

1- من حيث البنائات المنجزة أو قيد الإنجاز

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم حق الزيارة، نتعرف على أنواع البنائات التي يكون للأعوان الحق في زيارتها سواء من حيث البنائات المنجزة أو قيد الإنجاز، حيث تنص المادة 33 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء على ما يلي: "...أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البناءات أو التجزئات كلما التزمت الضرورة ذلك..."² ومن خلال نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع لم يفرق بين البنائات المنجزة أو تلك قيد الإنجاز، أما بالنسبة للمادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 السالف ذكره، فتتص على ما يلي: "...زيارة كل البنائات في

¹ المادة 73، من القانون رقم 90-29 السابق ذكره.

² المادة 33، من الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، العدد 83.

طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية¹ فحسب هذا النص فإن الزيارة تقتصر على البناءات قيد الإنجاز فقط ولم يتكلم عن البناءات المنجزة، وهو الأمر نفسه في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 المذكور سابقاً على أنه: "...أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة..."²

أما بالنسبة لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 فتنص على المخالفات التي هي قيد الإنجاز والمنجزة معاً، وهذا من خلال نصها على ما يلي: "يعاين المخالفة الأعوان المؤهلين لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال و/أو بعد إتمامها"³

نلاحظ مما سبق أنه فيما يخص زيارة البناءات قيد الإنجاز لا يوجب خلاف، فكل النصوص تلح على وجوبية زيارتها والقيام بعملية التحقق الميداني والتأكد من وجود الوثائق اللازمة ومدى مطابقة الأشغال لها، أما فيما يخص البناءات التي تم إنجازها فهناك خلاف، إذ يوجد نص وحيد الذي يؤكد على زيارة البناءات حتى وإن كانت منجزة والتأكد من مدى وجود مخالفات البناء الفوضوي، وهو ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم رقم 94-07 السابق ذكرها.⁴

والهدف من الزيارة هو ضمان مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به، لذا فإنه يتوجب أن تكون الزيارة قبل الإنطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات ثم الزيارة أثناء الإنجاز بمعاينة كيفية الانطلاقة وتختتم بزيارة بعد الإنتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق ما تتضمنه القوانين المعمول بها.⁵

2- من حيث البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص:

¹ المادة 73، من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 السابق ذكره.

² المادة 05، من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق ذكره.

³ المادة 50، من المرسوم التشريعي 54-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة الهندسة المعمارية، العدد 32.

⁴ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص123.

⁵ الصادق بن عزة، مرجع سابق ذكره، ص165.

بالرجوع إلى مختلف النصوص التي تنظم المسألة من هذا الجانب، نلاحظ أنها كلها تؤكد على أن الزيارة الإدارية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكل البنايات مهما كان القطاع الذي تنتمي إليه مثل ما نصت عليه المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 بنصها على ما يلي: "...زيارة كل البنايات في طور الإنجاز..." فالنص واضح ويقصد به زيارة كل البنايات سواء تلك التابعة للقطاع العام أو الخاص*، كما تترتب عن هذه الفكرة أن كل البنايات تخضع للزيارة والمعaine سواء كانت ذات نمط فردي أو جماعي أو نصف جماعي أو كانت ذات طابع سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي أو بنايات متواجدة في المحيط العمراني في وسط المدينة أو في الأحياء المحيطة بواسطة المدينة أو في الأراضي المحاذية للمدينة والقابلة للتعمير، أو تلك البنايات الواقعة خارج المحيط العمراني سواء كانت أراضي فلاحية أو أراضي غابية أو تلك ذات الميزة الخاصة والبارزة كالأراضي المخصصة للسياحة وترقيتها.¹

ولقد نصت المادة 9 من القانون رقم 06-55 على أن تكون الزيارات محددة وفق جدول زمني يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، وتبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختص إقليمياً.
 - مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الإدارة والتعمير، وتبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير.²
- إن وضع جداول زمنية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية ومدير التعمير لأعوان إدارة التعمير، يتطلب تنسيق محكم بين الطرفين، وإلا لوقعنا في خلط لأوقات الزيارات.³

*

¹ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ذكره، ص 123.

² المادة 9، من القانون 06-55 السابق ذكره.

³ الصادق بن عزة: مرجع سابق ذكره، ص 166.

إلا أن المشرع لم يحدد وقت الزيارة فقد تكون نهاراً وليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.¹ لذلك يجب تفعيل برامج الزيارات المنتظمة وبالأخص الفجائية منها يتدخل بنص قانوني جديد يؤكد على ضرورة توافر الوسائل المادية وبالأخص منها وسائل النقل والاتصال، وأن يكون العمل في ظل فرقة وليس في شكل عمل فردي، إذ أن هذه المهام ورغم بساطتها تتضمن الكثير من المخاطر المحدقة التي يمكن أن يتعرض لها الأعوان الإداريين المكلفين بمراقبة أشغال البناء، لذا من الضروري أن يكونوا مرفوقين دائماً بشرطة العمران عندما تكون الزيارة على مستوى المحيط العمراني، وأن يكونوا مرفوقين بعناصر الدرك الوطني عندما تكون الزيارة على مستوى إقليم خارج المحيط العمراني.²

ثانياً: الخطوات الواجبة الاتباع أثناء زيارة الأشغال

يتبع الأعوان المؤهلون بتقصي مخالفات التعمير أثناء قيامهم بالزيارات الميدانية لورشات الأشغال ضبط رزنامة الزيارة، استظهار التكليف قبل الشروع في عملية الرقابة ثم فحص المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

1- ضبط رزنامة الزيارات الميدانية لورشات الأشغال:

يجب أن تضبط عملية الانطلاقة إلى مختلف ورشات الأشغال بإعداد برنامج محدد يؤخذ بعين الاعتبار:

- عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال (المسجلة على مستوى إدارة البلدية).
- عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني وخارجه.
- حالات مخالفات البناء الفوضوي المسجلة والتي تم تحرير محاضر معاينة واتخذ في شأنها قرار وأحكام بالهدم أو بالمطابقة.
- الأماكن التي يمكن أن تكون محل بناء فوضوي صلب أو قصديري.
- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة وتوجيهاته.

¹ المادة 08، من القانون رقم 06-55 السابق ذكره.

² تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ذكره، ص 125.

وانطلاقاً من كل هذه المعطيات، يتم رسم مسار محدد يجب اتباعه لتفعيل آلية المراقبة الإدارية ومحاصرة البناء الفوضوي بكل مظاهره وأنماطه.¹

2- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة:

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يلي: "يزود مفتش التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن المخالفات ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفها بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة..."².
يتبين من هذه المادة إلزامية إظهار التكليف المهني أثناء أداء مهمة المراقبة، وذلك لتقديم أنفسهم للإثبات لصاحب البناء أنهم مكلفون من طرف الجهات الوصية للقيام بالمراقبة الإدارية وإجراء يكفل لهم الحماية القانونية، وهو ما أكدته كذلك المادة 70 من القانون رقم 08-15.³

3- تفحص الوثائق المكتوبة والبيانات:

يطلب الأعوان من صاحب الورشة أثناء ممارستهم لمهامهم الوثائق الخاصة بالبناء، للتأكد من مدى مطابقتها للمعايير المعمول بها ومن بين هذه الوثائق:
- المخططات التقنية، وتشمل مخطط الهندسة المدنية ومخططات الهندسة المعمارية.
- التأكد من مطابقة البناء للمعايير المطلوبة وانسجامها مع الوثائق.⁴

الفرع الثاني: تثبيت مخالفات التعمير بموجب محاضر

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء الفوضوي وكل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير، ولهذه المحاضر حجية ووزن قانوني لا يمكن تجاهله.⁵ ولإثبات المخالفة العمرانية يجب اتباع مجموعة من الإجراءات والتدابير على النحو التالي:

¹ تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مرجع سابق ذكره، ص126.

² المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق ذكره.

³ الصادق بن عزة، مرجع سابق ذكره، ص169.

⁴ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ذكره، ص53.

⁵ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مرجع سابق ذكره، ص128.

أولاً: محضر المعاينة

إن عملية تحرير محضر معاينة المخالفة مقتصرة على السيد مفتش التعمير دون غيره من الأعوان المؤهلين الآخرين والمنصوص عليها في المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 على ما يلي: "يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون المنصرفون الإداريون..."¹

ويجب أن يذكر في محضر المعاينة بالتفصيل معلومات عن المخالفات العمرانية والتي تتضمن بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، وتاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه، وعنوانه.

ويقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف عند معاينة المخالفة، ويوقع عليه من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس.²

وكذلك نص المادة 65 من القانون 08-15 على أنه: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها"³. وتتنوع المحاضر حسب تنوع المخالفات، فكل محضر يأخذ نموذج معين، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف.⁴ ولقد حصر المشرع أنواع المحاضر من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 فيما يلي:

1- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء:

يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ابتداءً من

¹ المادة 51، من المرسوم التشريعي رقم 07-94 السابق ذكره.

² المادة 76، مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 السابق ذكره.

³ المادة 65، من القانون رقم 08-15 السابق ذكره.

⁴ الصادق بن عزة، مرجع سابق ذكره، ص173.

تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وعند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم، وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.¹

وبالتالي يكون المشرع قد ترك المجال مفتوحاً أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي للتهرب من المسؤولية وتطبيق القانون، فعدم تحميله للمسؤولية شخصياً بتنفيذ متابعة القرار حتى النهاية يجعل محاضر أشغال شرع فيها دون رخصة بناء، محاضر شكلية الهدف منها إيهام البلدية للمواطن بأنها تسهر على تطبيق القانون وتحمي أراضي الدولة.²

2- محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:

يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.³

3- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة الهدم:

يحرر هذا النوع من المحاضر لأن رخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي الغرض منه تقادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية، فإذا شرع فيها دون رخصة، على العون المؤهل

¹ المادة 76: مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 السابق ذكره.

² بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ذكره، ص54.

³ المادة 76: مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05.

قانوناً تحرير محضر بذلك¹. وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55: "محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم"².

ثانياً: حجية محضر المعاينة

لقد نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 على أن: "وتثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك إلى أن يثبت العكس"³.

وكذلك نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 على أن: "في كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس"⁴.

وكذلك نص المادة 36 من الأمر رقم 75-67: "يمكن لأي ضباط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض... أن يحرر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس"⁵.

ويؤدي الموظفون المؤهلون لهذا الغرض أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية اليمين الآتية: "أقسم بالله العلي العظيم وأتعهد بأن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي". بمعنى أن الأعوان الإداريين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء هم موظفون محلفون، وهذا يعطي لأعمالهم القانونية صيغة ذات حجية لا يمكن دحضها إلا بالتزوير فقط، أي أن الجهات القضائية تقبل هذه المحاضر من حيث الأساس⁶.

وللتعزيز من حجية هذه المحاضرات، أكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "الأعوان المنصوص عليهم أعلاه ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى"⁷.

¹ الصادق بن عزة ، مرجع سابق ذكره، ص176.

² المادة 16، من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق ذكره.

³ المادة 51، من المرسوم التشريعي رقم 91-07 السابق ذكره.

⁴ المادة 76، مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 السابق ذكره.

⁵ المادة ، 36 من الأمر رقم 75-67 السابق ذكره.

⁶ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ذكره، ص131.

⁷ المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق ذكره.

وهنا المشرع قصد الابتعاد أكبر قدر ممكن من الشبهات، فقد حرص على توسيع حالات من خلال استبعاد المحاضر المعدة من طرف العون لأفراد عائلته الذي له بهم صلة إلى الدرجة الرابعة¹. وهذا ما أكدته المادة 72 من القانون رقم 08-15: "لا يؤهل الأعوان المذكورين أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة"².

¹ الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص177.

² المادة 72 من القانون رقم 08-15 السابق ذكره.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أن سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر، تهدف الى انشاء مدن عصرية وفقا للمقاييس المنصوص عليها قانونا في هذا المجال ويتضح ذلك من خلال منح المشرع الادارة سلطات وصلاحيات واسعة لاقامة عمران نظامي، والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ومكافحة البناءات الغير القانونية والعشوائية، وذلك بتمكينها من سلطة اصدار قرارات في هذا المجال سواء كانت تنظيمية والمتمثلة اساسا في المخططات التوجيهية وكذا مخطط شغل الاراضي او سواء كانت فردية والمتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية الا ان هذه الوسائل لم تحقق على الارض الواقع من الناحية الفعلية نتيجة التجاوزات التي لوحضت في مجال التهيئة والتعمير

ويقودنا هذا البحث الى جملة من النتائج القانونية والاقتراحات والمتمثلة اساسا في :

اولا : النتائج

1- ان اعداد المخططات العمرانية من قبل الجهات الادارية المختصة بهذا يفتقد الى الدقة والضبط المحكم حيث تتناقض مع اهدافها فقد توسعت المدن الى محيطها الخارجي دون الاخذ بعين الاعتبار خصوصية بعض الاراضي الغلاحية وذات المميزات الطبيعية والتاريخية

2- مجانية مخططات التهيئة العمرانية للهوية الوطنية ويتجلى ذلك من خلال انتشار البناء الفوضوي وتشوه المنظر الجمالي والحضاري للمدن الجزائرية.

3- أن غياب التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة، للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير خاصة عند ادراج تعديلات بهاته القوانين ويجعل من الاوضاع

تزداد سوء وتعقيد

4- ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة فيه تشجيع على ارتكاب المخالفات في ميدان التعمير.

5- منح الاختصاص للوالى في حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدرية البناء والتعمير وربط الاتصال المباشر بين هذه الفرق والعدالة من خلال المحاضر التي تحررها

6- ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة فيه تشجيع على ارتكاب المخالفات في ميدان التعمير.

ثانيا :الاقتراحات

1- يجب أن تستقل فرق المراقبة الإدارية عن إدارة البلدية ومديرية البناء والتعمير،

وربط الاتصال المباشر بين هذه الفرق والعدالة من خلال المحاضر التي يحررها

2- يجب توفير الحماية اللازمة والمستمرة للأعوان المكلفين بالرقابة من كل الاعتداءات والتحرشات أثناء قيامهم بمامهم

3- ضرورة تكثيف الجانب التحسيسى والتوعوي لدى المواطنين والعمل على نشر الثقافة العمرانية عموما.

4- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالمراقبة المستمرة لأشغال البناء حتى يتخذ الاجراءات التصحيحية المناسبة حسب الوضعية في حالة وقوع مخالفة.

5- لابد على الإدارة المعنية بمنح الرخص والشهادات أن تمنحها وفقا الأشكال القانونية المقررة بكافة حذافرها وذلك بتوفير الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام

الرقابية

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

1- الاوامر والقوانين

- 1- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج، ر، عدد 52، بتاريخ 2/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05.
- 2- القانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادي الثاني 1425 الموافق لـ14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 الموافق لـ أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 51.
- 3- قانون 90-25 المؤرخ في أول جمادي الأولى 1411 الموافق لـ18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، العدد 49.
- 4- القانون 08-15 المؤرخ في 14 رجب 1429 الموافق لـ20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، العدد 44.
- 5- القانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، العدد 37.
- 6- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ26 سبتمبر سنة 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، العدد 83.

2- المراسيم التشريعية

- 1- المرسوم التشريعي 54-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة الهندسة المعمارية، العدد 32.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 08/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.د.ش، العدد 32.

3- المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ28 مايو سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.د.ش، العدد 26، 18 ذو القعدة عام 1411هـ..

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، العدد 26.

4- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، العدد 7.

5- المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق لـ30 يناير عام 2066، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، العدد 06.

6- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعميران وتنظيمها وعملها، ج.ر.د.ش، العدد 69، 2008.

7- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعميران ويحدد مهامها وأعمالها، ج.ر.د.ش، العدد 69.

⁸⁻ المرسوم التنفيذي 09-344 المؤرخ في 22/10/2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج.ر، العدد 61 المؤرخة في 25/10/2009.

⁹⁻ المرسوم التنفيذي 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتمم القانون 06-55 الذي يحدد الأعراف المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراء المراقبة، ج.ر، العدد 61، سنة 2009.

¹⁰⁻ المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر، العدد 34، الصادرة في 14 جويلية 1991.

¹¹⁻ المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، سنة 2009.

4- الرسائل والمذكرات

أ_ أطروحات دكتوراه

1- تونسي صبرينة: النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2018-2019

2- بن مدخن منال: ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021.

3- عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

4- شهرزاد عوايدة: سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016

5- موهوبي نور الهدى: رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م. في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018-2019،

6- عبد الغاني عبان: الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017-2018،.

7- مكي حمشة: حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 01، 2017-2018.

ب_ الرسائل والمذكرات

1- ارزقي صبرينة، بلعيد كهينة: الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.

2- بلواعر رضا عبد الرؤوف، بوزيدي رضوان: تنظيم رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19-15، مذكرة ماستر تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2019-2020،

3- بوطالبي سامي: النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة،

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

محمد الأمين دباغين، الجزائر

4- بلعيد نسيمة: الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة (1)، 2013-2014.

5- بونسيصة عبد القادر: دور الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2019-2020.

6- بلمرابط حنان: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة والإقليمية، القانون جامعة قسنطينة 01، 2012-2013.

7- بوعماره منال : بن مسعود أحمد، الرقابة القانونية على أشغال التعمير، جامعة الجلفة، الجزائر، مجلة آفاق العلوم، المجلد 7، العدد 1، 2022.

8- بن مدخن منال: ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021.

10- بوكرشة عفاف: الضبط الإداري البلدي وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018-2019.

11- بن صافية حفيظة، معاس حكيمة: آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

13- تليلي صفاء، حنان سالم: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017.

14- تكواشت كمال: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

15- جفافة غريبة: الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحصوص، تخضض قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.

16- جرار حسين، كونية عمار: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019-2020،

17- حمودي آمال، هواري لمياء: آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2019-2020

18- ندير حيدر حمي، محمد دوداري: مخططات التهيئة والتعمير في المشروع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017.

19- حميد أحمد كرخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016،

20- خليف حسينة: أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة لها، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.

21- عبد القادر دراجي: إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة البحوث والدراسات، العدد 17، السنة 11، شتاء 2014.

22- دكار نسيم بلقاسم: الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018/06/13.

23- سيف الدين نوادي: دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015-2016.

24- شكرون وردية، زيرق سومية: التكامل الاستراتيجي بين العمران وحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، إدارة مالية، جامعة أكلي محمد أوتجاج، البويرة، 2014-2015.

25- شخاب إيمان، أحمد مارجوحو: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013.

26- عادل عميرة: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.

27- غواس حسينة: الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.

28- مزيان نوال: النظام القانونية لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020.

29- مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد: دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد

العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين
تيموشنت، 2016-2017.

30- معاشي سميرة : أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيره على البيئة،
جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016.

31- منصوري كريمة: رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة
من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد
خيضر، بسكرة، 2015-2016.

32- نوادي سيف الدين : دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية
لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015-2016.

33- يحيوي زهية: آليات مراقبة التغييرات الخارجية في السكن الجماعي دراسة في برج بوعرييج،
مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2014-2015.

يعيش تمام منال : التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة
العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني
عشر، سبتمبر 2016، مخبر الاجتهاد القضائي،

ت- المجالات

1- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة محمد
خيضر، بسكرة، مجلة العلوم الإنسانية، جوان 2005، العدد الثامن،

2- الزين عزري: دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، الملتقى الدولي
الخامس حول "دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية" المنعقد يوم 03-04

ماي 2009 من طرف مخبر أثر الاجتهاد القضائي للقضاء على حركة التشريع، قسم
الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 6

الفه رس

الفهرس :

4	الإهداء :	كلمة شكر: Error! Bookmark not defined.
7	مقدمة:	
11	الفصل الأول	
12	تمهيد:	
13	المبحث الأول: الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير	
13	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:	
19	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي	
26	المبحث الثاني: الرقابة بواسطة قرارات التعمير الفردية	
26	المطلب الأول: الرقابة بواسطة الرخص الإدارية	
42	المطلب الثاني: الرقابة بواسطة شهادات التعمير الفردية	
50	الفصل الثاني الهيئات المؤهلة قانوناً للمراقبة علي النشاط العمراني	
51	تمهيد:	
52	المبحث الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى	
52	المطلب الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي	
62	المطلب الثاني: رقابة الهيئات الإدارية	
70	المطلب الأول: النظام القانوني للأعوان المؤهلين	
74	المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين قانوناً	
84	خاتمة	
87	قائمة المراجع	
97	الفهرس	

