

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ

الرقابة القبلية على أعمال البناء في قانون التهيئة و التعمير

إشراف الدكتورة:

* بوجادي صليحة

إعداد الطالبة:

✓ بخوش دليلة

نوقشت وأجيزت يوم : 2024/06/22

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
درارعة عبد الجليل	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
بوجادي صليحة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
ختناش عبد الحق	أستاذ محاضر - ب -	مناقشا

السنة الجامعية 2024/2023



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بو عرييج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : .. بوجنابا .. بوجنابا .. بوجنابا ..

الرتبة : .. أستاذة محاضرة ..

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ : الرقابة القبليّة على أعمال

البناء في قانون الترميم والتحصين

من إعداد :

الطالب الأول : .. بجنوش .. دلسالمة ..

الطالب الثاني :

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجة المناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف



ملحق بالقرار رقم 10822... المؤرخ في 27 صفر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المعني أسفله،

السيد(ة): بشير بن بلال الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 405892449 والصادرة بتاريخ: 17/03/18
المسجل(ة) بكلية / معهد: المعهد الوطني للدراسات والبحوث
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: التوثيق الإلكتروني على أساس النماذج القانونية السامية

أصبح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

أخضبة
ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي
ملحق الإدارة الإقليمية
بن مراح مصطفى
2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين تبارك و تعالی له الكمال وحده
والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الأمين وعلى
سائر الأنبياء والمرسلين.

أحمد الله تعالى الذي بارك لي في اتمام بعثتي هذا
وأتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى كل أساتذتي
الأفاضل الذي كان لهم الفضل في سلوكي هذا الدرب
وتكويني طيلة المسار الدراسي وأخص بالذكر الأستاذة

المشرفة " **بوجدادي طليحة** "

الأمعاء

الحمد لله قبل كل شيء، الحمد لله كما ينبغي لوجهه وعظيم سلطانه أمدي
ثمرة جهدي المتواضع إلى من وهبوني الحياة والأمل والنشأة على شغف
الاطلاع والمعرفة ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبرا وإحسانا
ووفاء لهما والدي العزيز ووالدتي الكريمة، إلى من وهبني الله نعمة
وجودهم في حياتي إلى العقد المتين من كانوا عوناً لي في رحلة بحثي:
إخواني وأخواتي إلى من كان سندا لي ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح
في مسيرتنا العلمي.

وأخيرا إلى كل من ساعدني وكان له دور من قريب أو بعيد في اتمام هذه
الدراسة سائلة المولى أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة.

بعض دلييلة

مقدمة

يعتبر موضوع الرقابة القبلية على العمران من بين المواضيع التي حظيت باهتمام من قبل المشرع الجزائري وذلك بإصداره للقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتتمثل هذه الرقابة في تضمين العديد من الآليات الرقابية على أعمال البناء والتي تعتبر في الوقت ذاته ضمانات الحفاظ على العمران، يستخدم هذا النوع من الرقابة نوعين من أدوات التعمير الأولى تنظيمية والأخرى فردية. أدوات التعمير التنظيمية والفردية تمثل الأساس في تنظيم وتنفيذ العمليات الهندسية والعمرانية لتطوير الأراضي وتحسين البنية التحتية في المجتمعات. تشكل هذه الأدوات إطاراً قانونياً وتنظيمياً يحدد السياسات والإجراءات التي يجب اتباعها لتنفيذ مشاريع التعمير بطريقة مستدامة وفعالة. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة تنظيمية رئيسية تهدف إلى تحديد الاستراتيجيات والأهداف لتنمية محددة للمنطقة، بما في ذلك توزيع الأراضي والمرافق العامة والمجتمعية والتخطيط للاستخدامات الأرضية المستقبلية. يتضمن هذا المخطط تحليلاً شاملاً للظروف البيئية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمنطقة المعنية، ويشترك فيه الجمهور المحلي لضمان تلبية احتياجاتهم ومتطلباتهم. أما مخطط تشغيل الأراضي يركز على توزيع وإدارة استخدامات الأراضي بشكل فعال وفقاً للأهداف العامة للتطوير العمراني والمجتمعي. يعتمد هذا المخطط على الدراسات الهندسية والاقتصادية والاجتماعية لتحديد الأراضي المناسبة للتطوير والاستثمار وتحديد الاستخدامات الملائمة لكل قطعة أرض. أما بالنسبة للأدوات الفردية مثل شهادة التعمير ورخصة التجزئة والبناء، فتعتبر ضرورية لتنفيذ المشاريع التعميرية، حيث تعمل شهادة التعمير على إثبات الصلاحية القانونية لتطوير قطعة الأرض بشكل معين، في حين تحدد رخصة التجزئة السلطات والشروط التي يجب اتباعها لتقسيم الأرض إلى قطع أصغر. أما رخصة البناء، فتُمنح بعد الحصول على التصاريح اللازمة وتقويضها لبناء هيكل على الأرض المعنية، وتضمن الامتثال للمعايير البنائية والأمان.

تعتبر هذه الأدوات جزءاً أساسياً من الإطار التنظيمي للتعمير وتلعب دوراً حاسماً في ضمان تنفيذ المشاريع بشكل قانوني ومستدام، وفقاً لمعايير الجودة والسلامة والاستدامة.

• أهمية الدراسة:

دراسة موضوع الرقابة القبلية عن طريق أدوات التعمير التنظيمية والفردية تحمل أهمية

كبيرة:

- يتيح دراسة هذا الموضوع للطلاب فهم الأسس القانونية والتنظيمية التي تحكم عمليات التعمير والتنمية في المجتمعات، وهو أمر أساسي للعمل في مجالات مثل الهندسة المدنية وال عمران والتخطيط العمراني.

- يمكن للطلاب أن يستخدموا الأدوات التنظيمية والفردية لفهم وتحليل التحديات والمشكلات التي تواجه المجتمعات، مثل ضيق الأراضي وتحديد الاستخدامات الأرضية والتنمية الاقتصادية.

- تعزيز فهم أهمية المشاركة المجتمعية في عمليات التعمير واتخاذ القرارات، وبالتالي يمكن أن تؤدي إلى تعزيز التفاعل بين الأكاديميين والمجتمعات المحلية.

- تعلق الموضوع بدراسة الأساس القانوني للرخص والشهادات العمرانية وكذا دور الهيئات الإدارية في تجسيد أحكام هذه الرخص ميدانياً.

* أهداف الدراسة:

تأتي هذه الدراسة لتحقيق مجموعة من الأهداف نوجز أهمها فيما يلي:

- تفصيل القواعد القانونية والتنظيمية المؤطرة لشهادة التعمير، رخص البناء، رخص التجزئة، واكتشاف مكامن النقص فيها ومحاولة تصويبها.

- حماية الوسط العمراني.

- الكشف عن المنازعات الناتجة عن الرخص والشهادات وتصنيفها (إدارية، جزائية أو مدنية).

• أسباب اختيار الموضوع:

هنالك سباب لاختيار هذا الموضوع منها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي نوجزها فيما يلي:

- أسباب ذاتية:

- ✓ الميل والرغبة في دراسة مادة العمران لمعرفة المسائل المتعلقة بمنازعات التهيئة والتعمير.
- ✓ إبراز أهم الأدوات الرقابية على أشغال التهيئة والتعمير ومعرفة دور الجهات الإدارية المتخصصة في تطبيق النصوص القانونية المنظمة للعمران.

- أسباب موضوعية:

- ✓ كثرة المنازعات أمام القضاء بصفة عامة والإداري بصفة خاصة.
- ✓ الأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع، نظرا لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي وعدم توافر التراخيص الإدارية.

• إشكالية الدراسة:

على ضوء ما سبق تمحورت المشكلة المدروسة في السؤال الرئيسي التالي:

- ما مدى فعالية الرقابة القبلية في تحسين العمران في ظل قانون التهيئة والتعمير عن طريق أدواته؟

من أجل معالجة وتحليل هذه المشكلة وبغية الوصول إلى فهم واضح لها، تم طرح الأسئلة

الفرعية التالية:

- كيف تؤثر القواعد العامة للتهيئة والتعمير على الرقابة القبلية؟
- ما هو دور المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير في تحسين النسق العمراني؟
- فيما يتمثل أثر الشهادة والرخص في حماية الملكية العقارية؟

• الدراسات السابقة:

إن دراسة أي موضوع يستوجب من الباحث الإلمام بما سبقه من إنجازات في ذات السياق الذي يخوض فيها الباحث، ذلك لتكون دراسة تكميلية لما سبقه، وفي موضوع بحثنا هناك جملة من الدراسات اعتمدنا عليها ومن بينها:

- **الدراسة الأولى:** أطروحة دكتوراه بعنوان "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري" من إعداد الباحث عربي باي يزيد جامعة باتنة 1 السنة الجامعية 2015-2014.

قسم الدراسة إلى ثلاث أبواب تناول في الأول ماهية استراتيجية البناء في التشريع الجزائري، والثاني تناول فيه تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية، وفي الثالث تناول مراقبة عمليات البناء ومخالفتها.

فيما يتعلق بأهم النتائج استنتج أن قانون التهيئة والتعمير بكل تعديلاته المتلاحقة ومراسيمه التنفيذية وتعديلاتها ورغم ما وضع له المشرع من خطط وأهداف إلا أنه لم يحقق الجزء البسيط منها لتنظيم عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن.

- **الدراسة الثانية:** أطروحة دكتوراه بعنوان "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري" من إعداد الباحثة شهرزاد عوابد جامعة باتنة 1، 2016-2015 .

قسمت الدراسة إلى باب أول تناولت فيه الإطار القانوني لممارسة سلطات الضبط الإداري العمراني وباب ثان تناولت فيه الإطار النزاعي في ظل ممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير .

بعد التفصيل فيما سبق، خلصت الدراسة إلى خاتمة تناولت جملة من النتائج رغم وجود ترسانة قانونية ومؤسسية، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذا الدور نظرا لأن الانتهاكات في المجال العمراني تشكل أبرز التحديات التي تواجه النمو المتجانس للعمران ليس فقط بالنسبة للخروقات المرتبطة بالوثائق المرخص بها، ولكن أيضا عدم حيولة الإجراءات دون استمرار ظهور البناء الفوضوي، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يعطي ديناميكية أكثر في مجال البناء والتعمير وكسر كل أشكال البيروقراطية، وأن الرقابة المخولة للقاضي الإداري في مادة البناء

والتعمير بصفة عامة رقابة تبقى منقوصة، طالما أن النصوص القانونية والتطبيق القضائي لمجلس الدولة لا يسمحان في الوقت الراهن بإكراه الإدارة على الاعتراف بحجية الأمر المقضي به.

• **منهج الدراسة:**

في إطار إعداد هذه الدراسة ومن أجل الإجابة عن الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي بالاستناد على أسلوب التحليل من خلال عرض مختلف المفاهيم المتعلقة بالرقابة القبلية وأدوات التعمير وتحليل مختلف إجراءات إعداد المخططات والرخص والشهادات.

• **صعوبات الدراسة:**

خلال هذه الدراسة واجهت العديد من الصعوبات منها:

- الوقت المخصص للبحث قصير وغير كافي لإعداد بحث في المستوى المطلوب.
- كثرة القوانين التي لها علاقة بموضوع دراستي مع تداخلها في كثير من الأحيان، بالإضافة لإلغاء العديد من القوانين التي لها علاقة مباشرة بالدراسة.
- عدم قيام المشرع في العديد من القوانين بإعطاء تعاريف دقيقة للمصطلحات الخاصة بهذه الدراسة، بل اكتفى بالإشارة إليها فقط.

• **تقسيم الدراسة:**

أما بالنسبة لمذكرتي فقد تناولت في الفصل الأول يتضمن الرقابة القبلية عن طريق أدوات التعمير التنظيمية، حيث قسم إلى ثلاث مباحث، يتضمن المبحث الأول القواعد العامة للتهيئة والتعمير ويشمل مطلبين المطلب الأول يتناول مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أما المطلب الثاني فقد تم التطرق فيه إلى دور القواعد العامة في تحقيق الرقابة القبلية، أما المبحث الثاني فقد تم فيه استعراض لمفهوم وإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك تم تناول كل من مفهوم وإجراءات إعداد مخطط تشغيل الأراضي.

أما بالنسبة للفصل الثاني فقد خصص للحديث عن الرقابة القبلية عن طريق أدوات التعمير الفردية، حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، المبحث الأول تحت عنوان شهادة التعمير، أما المبحث الثاني فيخص رخصة التجزئة والمبحث الثالث يتحدث عن رخصة البناء، كل مبحث يتضمن مطلبين تم في كل منهما دراسة الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير والمنازعات الخاصة بها.

الفصل الأول:

الرقابة القبليّة عن طريق أدوات التعمير التنظيمية

تعتبر الرقابة القبلية من أهم الأدوات التي تضمن التنفيذ السليم والمتوازن للمشاريع العمرانية والتنمية قبل بدء العمل الفعلي عليها، وتعتمد هذه الرقابة بشكل كبير على أدوات التعمير التنظيمية التي تشمل مجموعة من القواعد والمعايير الفنية والإدارية التي تنظم عملية التعمير والبناء، تساهم هذه الأدوات في توفير إطار قانوني وتنظيمي يحدد الإجراءات والمتطلبات التي يجب أن تلتزم بها جميع المشاريع لضمان تحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة والصحة العامة. من خلال تطبيق أدوات التعمير التنظيمية تقوم الجهات المختصة بمراجعة وتقييم الخطط والمشاريع المقدمة للتأكد من توافقها مع الخطط العمرانية المعتمدة والمعايير المحددة، كما تسعى هذه الرقابة إلى منع التجاوزات والانتهاكات التي قد تؤثر سلباً على المجتمع والبيئة، وتعزيز الشفافية والمساءلة في عملية الترخيص والبناء.

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

المبحث الثالث: مخطط شغل الأراضي POS

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تعد القواعد العامة للتهيئة والتعمير من الركائز الأساسية التي توجه وتضبط عملية التخطيط العمراني والتنمية المستدامة، تضع هذه القواعد الإطار التنظيمي والقانوني اللازم لتنظيم استخدام الأراضي وتحديد المعايير والشروط الفنية للبناء والتطوير العمراني. يهدف تطبيق هذه القواعد إلى تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومنظمة، تضمن توفير بيئة آمنة للسكان مع مراعاة الجوانب البيئية والاقتصادية والاجتماعية.

المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير

يسمح تحديد مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بفهم طبيعة هذه القواعد وتمييزها عن المفاهيم الأخرى يكون ذلك بالتعرض إلى تعريفها وتحديد أهم هذه القواعد.

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تدرج القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضمن مفهوم قواعد العمران *les règles d'urbanisme*، وهذه الأخيرة تعرف بوجه عام أنها: « مجموعة من القواعد الموضوعية، التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين؛ نوع النشاطات العقارية الممنوعة، المقيدة، أو المؤطرة »، كما تعرف بأنها « القواعد التي يتم وضعها في إطار مؤسسات قانون التعمير، والتي تهدف إلى تأطير استخدامات الأراضي على النحو الذي يحدده قانون التعمير »، إذن فقواعد العمران تأتي لتقيد حق الملكية العقارية، وذلك بتقييد امتيازات ملاك العقارات عند تسيير أموالهم العقارية¹.

انطلاقاً من هذه التعاريف يمكن القول أن القواعد العامة للتهيئة والتعمير تعتبر من نوع من أنواع قواعد العمران في قانون التعمير في الجزائر، وهي القواعد التي يجري في إطارها عمليات استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير، وعمليات تكوين وتحويل الإطار المبني حسب نص المادة الثانية من قانون رقم 90/29، يتعلق بالتهيئة والتعمير. بالعودة إلى تعريف القواعد العامة

¹ Auby.J, Perinet- Marquet .H, *droit de l'urbanisme et de la construction*, 7^e édition, Paris, Montchrestien,2004.

للهيئة والتعمير فإنّ المشرع الجزائري اكتفى بضبط مضمونها وتحديد شروط تطبيقها في الفصل الثاني من قانون 90/29، والمرسوم التنفيذي رقم 91/175 يحدد القواعد العامة للهيئة والتعمير والبناء، دون الخوض في تعريفها. أما التعريف الفقهي فيكون على النحو التالي: « هي مجموعة القواعد العامة الوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وكذا الهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها»¹.

باختصار القواعد العامة للهيئة والتعمير هي مجموعة من اللوائح والتشريعات التي تنظم استخدام الأراضي وتوجه التنمية العمرانية بما يضمن تحقيق التنمية المستدامة والمتوازنة.

الفرع الثاني: أهم القواعد العامة للهيئة والتعمير

تعتبر القواعد العامة للهيئة والتعمير بمثابة قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا.

أولا- قانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري:

يعمل قانون التعمير في الجزائر على تحديد مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومتنوعة، متماشية مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية وتحولها نحو نمط جديد. منذ إقصاء السوق بموجب دستور عام 1989، حيث تم تكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحديد المعاملات المتعلقة بالعقارات، وتصنيف الأراضي وتعريفها. يعالج القانون موضوع تكريس حق الملكية العقارية عبر إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، بالإضافة إلى تعريف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، مع تحديد عناصرها التقنية.

¹ مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد 01، 2007، ص-ص 31-09.

في سياق التهيئة والتعمير، يتناول القانون رقم 90-25 الأحكام العامة المتعلقة بالأراضي العمارة والقابلة للتعمير. يشمل ذلك تعريف أدوات التعمير والأسس التقنية المعتمدة، بالإضافة إلى إجراءات إعدادها والمصادقة عليها وقوة الإلزام القانونية لها. كما ينص القانون على إنشاء هيئات للتسيير وتنظيم المحافظة العقارية، التي تكون تابعة للجماعات المحلية، بهدف تنظيم وإدارة العمليات العقارية بطريقة منسقة وفعالة¹.

ثانياً- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

يتضمن قانون التعمير الجديد وضع قواعد قانونية تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتشكيل وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي والموازنة بين وظائف السكن والصناعة والزراعة. كما يهدف أيضاً إلى حماية البيئة والمواقع الطبيعية والمناطق المحمية، مع احترام أهداف ومبادئ السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير. وقد حدد القانون الأحكام القانونية والتنظيمية الأدنى للنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير، بما يتضمن تعريف القطع الأرضية القابلة للبناء والمواصفات والمقاييس اللازمة للبناء عليها، وتعريف أدوات التعمير ووظائفها المختلفة، بالإضافة إلى تحديد وتعريف المناطق المحمية وقواعد حمايتها مثل السواحل والمناطق الطبيعية والثقافية والأراضي الزراعية ذات الاستخدام الفلاحي.

بالإضافة إلى ذلك، يتناول القانون الإجراءات المتعلقة بالشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها، بالإضافة إلى الإجراءات المتعلقة بطعن الأطراف في هذه القرارات².

ثالثاً- مرسوم تنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

يحدد هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في عمليات البناء. تُعتبر هذه القواعد حدًا أدنى للضوابط التي يجب اتباعها، خاصة في حالة غياب أدوات التعمير المحددة. على أساس هذه المعايير، يتم منح رخصة البناء أو رفضها، أو يتم منحها بشروط وأحكام خاصة.

¹ القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 1990.

² قانون 90-29 المتعلق بحماية التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

بالإضافة إلى ذلك، يشمل المرسوم ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، والذي يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية. يُضاف إلى ذلك المرسوم التنفيذي رقم 2000/80 الذي يتناول التنظيم الحراري في البنايات الجديدة، حيث يهدف إلى تحسين الكفاءة الطاقوية في المباني الجديدة وضمان التزامها بالمعايير البيئية الحديثة.

المطلب الثاني: دور القواعد العامة في تحقيق الرقابة القبلية

القواعد العامة للتهيئة والتعمير تلعب دوراً أساسياً في تحقيق الرقابة القبلية على المشاريع العمرانية والتنمية من خلال مجموعة من الآليات والوظائف التي تضمن التزام المشاريع بالمعايير والمواصفات المطلوبة. فيما يلي دور القواعد العامة في تحقيق الرقابة القبلية:

أولاً- تحديد المعايير والاشتراطات:

- تضع القواعد العامة المعايير والاشتراطات الفنية والهندسية التي يجب أن تتبعها جميع المشاريع العمرانية.

- تتضمن هذه المعايير متطلبات البناء، الاستدامة البيئية، ومعايير الأمان والصحة العامة.

ثانياً- الإطار القانوني والتنظيمي:

- توفر القواعد العامة إطاراً قانونياً وتنظيمياً لإجراءات الترخيص والموافقة.

- تساعد في توحيد الإجراءات وتوضيح المتطلبات التي يجب تلبيتها قبل الحصول على الموافقة.

ثالثاً- توجيه التخطيط العمراني:

- تساهم القواعد في توجيه التخطيط العمراني نحو تحقيق التنمية المستدامة والمتوازنة.

- تضمن أن التخطيط يتم وفقاً لرؤية شاملة ومتكاملة تأخذ بعين الاعتبار جميع الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

رابعاً- مراجعة وتقييم المشاريع:

- تقوم الجهات الرقابية باستخدام القواعد العامة كمرجع لمراجعة وتقييم خطط المشاريع المقدمة.

- تتأكد من أن جميع التفاصيل والمواصفات تتوافق مع المعايير المحددة قبل منح الموافقات.
- خامسا-** منع التجاوزات والانتهاكات:
- تمنع القواعد العامة التجاوزات والانتهاكات من خلال وضع حدود واضحة لما يمكن وما لا يمكن القيام به في المشاريع العمرانية.
- تضمن أن تكون جميع المشاريع متوافقة مع التخطيط العمراني العام وتجنب التعديلات على المناطق المحمية أو المساحات الخضراء.
- سادسا-** حماية البيئة والصحة العامة:
- تضع القواعد العامة اشتراطات صارمة لحماية البيئة والصحة العامة في كل مرحلة من مراحل المشروع.
- تضمن الرقابة القبلية أن هذه الاشتراطات يتم الالتزام بها قبل بدء التنفيذ.
- سابعا-** تحقيق الشفافية والمساءلة:
- تساعد القواعد العامة في تحقيق الشفافية والمساءلة من خلال وضع إجراءات واضحة وموثقة للترخيص والرقابة.
- تضمن أن تكون عمليات الرقابة موحدة وعادلة لجميع المشاريع.
- ثامنا-** التنسيق بين الجهات المعنية:
- توفر القواعد إطاراً للتنسيق بين مختلف الجهات الحكومية والمؤسسات ذات الصلة بالتخطيط العمراني.
- تسهل تبادل المعلومات والتعاون لضمان تحقيق الرقابة القبلية بشكل فعال.
- باختصار، تلعب القواعد العامة للتهيئة والتعمير دوراً حاسماً في تحقيق الرقابة القبلية من خلال توفير إطار قانوني وتنظيمي متكامل، وتحديد معايير واضحة، وتوجيه التخطيط العمراني، مما يضمن تنفيذ المشاريع العمرانية بكفاءة وفعالية وفقاً للمصلحة العامة.

المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 90/29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12/148 المؤرخ في 28 مارس 2012. وبناء على هذه القوانين والنصوص التطبيقية سأتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه بالإضافة إلى إجراءات إعداده.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة حيوية في مجال التخطيط العمراني، حيث يهدف إلى وضع رؤية استراتيجية لتنظيم وتوجيه التنمية العمرانية في المدن والمناطق الحضرية، ونظرا لأهميته الكبيرة سنحاول في هذا المطلب التطرق لمفهوم هذه الأدوات وماهي إجراءات إعدادها.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عبارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU وهي اختصار بالفرنسية Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme تم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 90/29 المعدل والمتمم إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا في سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997¹.

عرفت المادة 16 من قانون 90/29 المعدل والمتمم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه " أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية

¹ Mona Abbadie, Ali Hadjiedj, *Quelle politique urbaine pour la capitale?* Reveu courrier du savoir, biskra, 06 juin 2005, p8.

البلدية أو البلديات المعنية أذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية المخطط شغل الأراضي.

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظامًا يترافق مع تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، حيث يحدد التخصيص العام للأراضي على مستوى تراب بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات. تعتبر هذه الوثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، حيث تهدف إلى تحديد الخيارات الأساسية التي يعتمد عليها التطور والتوسع العمراني الحالي والمستقبلي في جميع المجالات. يسعى المخطط إلى تحقيق التوازن بين الأبعاد العمرانية والنشاطات الفلاحية والاقتصادية والطبيعية، بالإضافة إلى توفير الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية. كما يركز على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتحديد كيفية تكوين وتحويل المباني، وذلك ضمن إطار تسيير اقتصادي للأراضي. يهدف المخطط أيضًا إلى تحقيق توازن بين وظائف السكن والزراعة، وحماية البيئة والتراث الأثري والثقافي¹ يحدد تبعًا لذلك:

- توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- و يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها. ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائل المخالفة القانونية والإجراءات الردعية، ويغطي المخطط محيط كل بلدية يتم إعداد. مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حسب نص المادة 24 من القانون 90/29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 113 من قانون رقم 11/10 المتعلق بالبلدية²، وفي غياب هذا المخطط يخضع تنظيم البناء للقواعد العامة في التهيئة والتعمير التي سبق التطرق لها.

¹ عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص 17.

² قانون 10-11 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37 لسنة 2011.

وبالتالي، ينظم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية التجمعات الحضرية ضمن الإطار البيئي الطبيعي، ويحدد العلاقة بين هذه التجمعات وجميع المراكز الحضرية المجاورة. بالإضافة إلى ذلك، يحدد المخطط الحدود وأفاق التوسع المستقبلية لهذه التجمعات كجزء من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني. يعد المخطط أداة تخطيط طويلة المدى، حيث يمتلك صلاحيات لتقدير احتياجات التعمير على مدى فترة تتراوح بين 15 إلى 20 سنة، مما يساعد على تحقيق التطور العمراني المتوازن والمستدام في المستقبل.

الفرع الثاني: مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 17 من القانون 90/29 المعدل والمتمم بالقانون 04/05 على أنه يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، وقد تضمنت المادة 17 و17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10/06/2005 تفصيلاً حول التقرير التوجيهي والمستندات والبيانات، كما أضافت المادة 17 من مرسوم¹ التقنين المحدد لكل منطقة باعتباره لائحة تنظيم، وعليه يتكون المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على وثائق كتابية وأخرى بيانية على النحو التالي:

أولاً- التقرير التوجيهي:

نصت المادة 17 من المرسوم 91/177 على أن يقدم التقرير وفيه عرض مفصل الأوضاع التي سيتم تغطيتها بموجب أحكامه وكذا كل المقترحات المقدمة في هذا الشأن ويقدم فيه على الخصوص:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.
- تقسيم نمط التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

¹ عدلت المادة 17 بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، وتم إضافة المادة 17 مكرر في ذات المرسوم.

يعد هذا التقرير بمثابة تمهيد لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، حيث يغطي ويوضح الحالة الواقعية لبلدية أو مجموعة من البلديات. في هذا السياق، يحدد التقرير نمط التوجهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية، ويضع الخطوات اللازمة لتطبيق هذه التوجهات على أرض الواقع، مع مراعاة الظروف الاقتصادية والبيئية المحيطة.

لذا، يجب أن يعالج التقرير التوجيهي الوضعية الحالية من مختلف الجوانب، مع الأخذ بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الأخيرة والمشاريع المحلية المنجزة والمخططة. بالإضافة إلى ذلك، يتضمن التقرير تحديد النشاطات المستقبلية وبرمجتها، مع التركيز على الاستثمار واستغلال الأراضي والتهيئة المتعلقة بها.

ثانيا - لائحة التنظيم:

أوجبت المادة 17 المعدلة والمتمم من المرسوم رقم 91/177 المعدل والمتمم على أن يحدد تقنين في إطار لائحة تنظيم تحدد كل القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة طبقا للمواد 20، 21 و 23 من القانون 90/29 المعدل والمتمم حيث حددت هذه المواد القطاعات المعمرة، والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير، فهذا النظام يحدد:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة والخاضعة إلى شروط خاصة كان تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة، ويكون هذا التخصيص بتقسيم إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات إلى أربع وهي القطاعات المذكورة سابقا، وضمن هذا التقسيم يتم تحديد المناطق المعرضة للأخطار كالمناطق الزلزالية، وتم إضافة هذه الفقرة في التعديل الأخير لعام 2005 على أثر زلزال ماي 2003 بباب الواد بالجزائر العاصمة.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

وإذا اقتضى الأمر وضع شروط للبناء الخاصة بالساحل والأقاليم ذات مميزات طبيعية وثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد التي يمنع فيها البناء¹.

نصت المادة 17 على أن اللائحة التنظيمية تحدد شروط البناء والتعمير داخل أجزاء التراب المنصوص عليها في الفصل الثالث من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، والتي تتعلق بالمادة 43 وما يليها. هذه المواد تركز على المناطق الساحلية التي يجب الحفاظ على مساحات التوسع العمراني فيها، وذلك نظراً للطبيعة المميزة لهذه المناطق والتي تعكس التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي للوطن.

كما تهدف هذه المواد إلى الحفاظ على التوازنات البيئية والإيكولوجية في هذه المناطق، مما يضمن حماية الموارد الطبيعية والبيئة المحلية، ويعزز التنمية المستدامة والتطور المتوازن للمجتمع.

رابعاً- الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لمخطط التهيئة والتعمير:

الوثائق والبيانات هي عبارة عن مخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانياً، يجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة مقروءة، هذا ما تضمنته المادة 17 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 91/177 بقولها أن الوثائق البيانية تشتمل على المخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط².

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة ببين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90/29 المعدل والمتمم، وبعض أجزاء الأرض والساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة

¹ عربي بايزيد، ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 07.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10.

- والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في 90/29 المعدل والمتمم، والمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي .
- مخطط الارتفاقات الذي يجب الإبقاء عليه أو تعديله أو إنشائه.
- مخطط تجهيز ببرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- كما أضافت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 05/317 السالف الذكر المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/177 وثائق أخرى.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة بالتدخل وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها، وتسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط ويجب أن تعد هذه المخططات في الوثائق البيانية وفق مقياس ملائم.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

- 1- المبدأ أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية طبقاً لما نصت عليه المادة 2 وما يليها من المرسوم التنفيذي 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة

عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وبالمرسوم التنفيذي رقم 12/148 المؤرخ في 28 مارس 2012.

2 - إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني خلال مدة 5 اليوم.

3 - عرض المشروع للاطلاع على كلا من رؤساء غرف الفلاحة رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية وكذا كل الاستشارة وجوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات والمبينة في المرسوم أعلاه.

الفرع الثاني: مرحلة المصادقة

1 - المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي على المشروع بعد إلحاق نتائج التحقيق العمومي به، وبعد إجراء التعديلات المطلوبة إن تطلب الأمر ذلك¹.

2 - المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات²، بقرار من الوالي: بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون (الداخلية) بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 200.000 ويقل عن 500.000 ساكن. بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

3 - يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالتعمير ومختلف الأقسام الوزارية ورؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلدية.

4 - يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات³.

¹ أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم، وأيضا المادة 27 من القانون 29-90.

² عمار عباس، تشويه النسيج العمراني "الأسباب والحلول" مجلة العمران، عدد خاص، الصادرة سنة 2000، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، ص 65، والمادة 27 من القانون 29-90 المعدل والمتمم والمذكور سابقا.

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم والمذكور سابقا.

المبحث الثالث: مخطط شغل الأراضي POS

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي (POS) أداة تخطيطية أساسية تُستخدم لتنظيم استخدام الأراضي وتوجيه التنمية العمرانية على مستوى محلي أكثر دقة وتفصيلاً مقارنة بالمخططات التوجيهية. يهدف هذا المخطط إلى تحديد كيفية استخدام الأراضي وتوزيع الأنشطة المختلفة مثل السكن، والتجارة، والصناعة، والمرافق العامة، والمساحات الخضراء، بما يضمن تحقيق تنمية حضرية مستدامة ومنظمة.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

هو ثاني أداة من أدوات التعمير التي نص عليها المشرع الجزائري ضمن أحكام المواد 31 - 36 من القانون 29-90 المتعلق بالهيئة والتعمير، يعد هذا المخطط جزءاً أساسياً من ملفات التخطيط المحلي للأراضي، حيث يحدد من خلاله المناطق غير العمرانية وتلك المخصصة للتعمير بالإضافة إلى الطبيعة المحيطة بها. يعمل المخطط على تحديد المواقع والمساحات داخل المدينة بدقة، ويشتمل على تفاصيل محددة حول كيفية استخدام الأرض. يقدم هذا المخطط خطة واضحة لكيفية الاستفادة من الأراضي المتاحة، مما يجعله أداة جوهرية في التخطيط العمراني الحديث¹.

وعرفه قانون التهيئة والتعمير 90/29 في نص المادة 31 بقولها: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"².

يغطي مخطط شغل الأراضي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، ولقد تم استحداثه في ظل القانون 29-90 بعدما أظهر PUD نقائص في التحكم في التهيئة العمرانية للبلدية من حيث الدقة

¹ أسما عين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص

123.

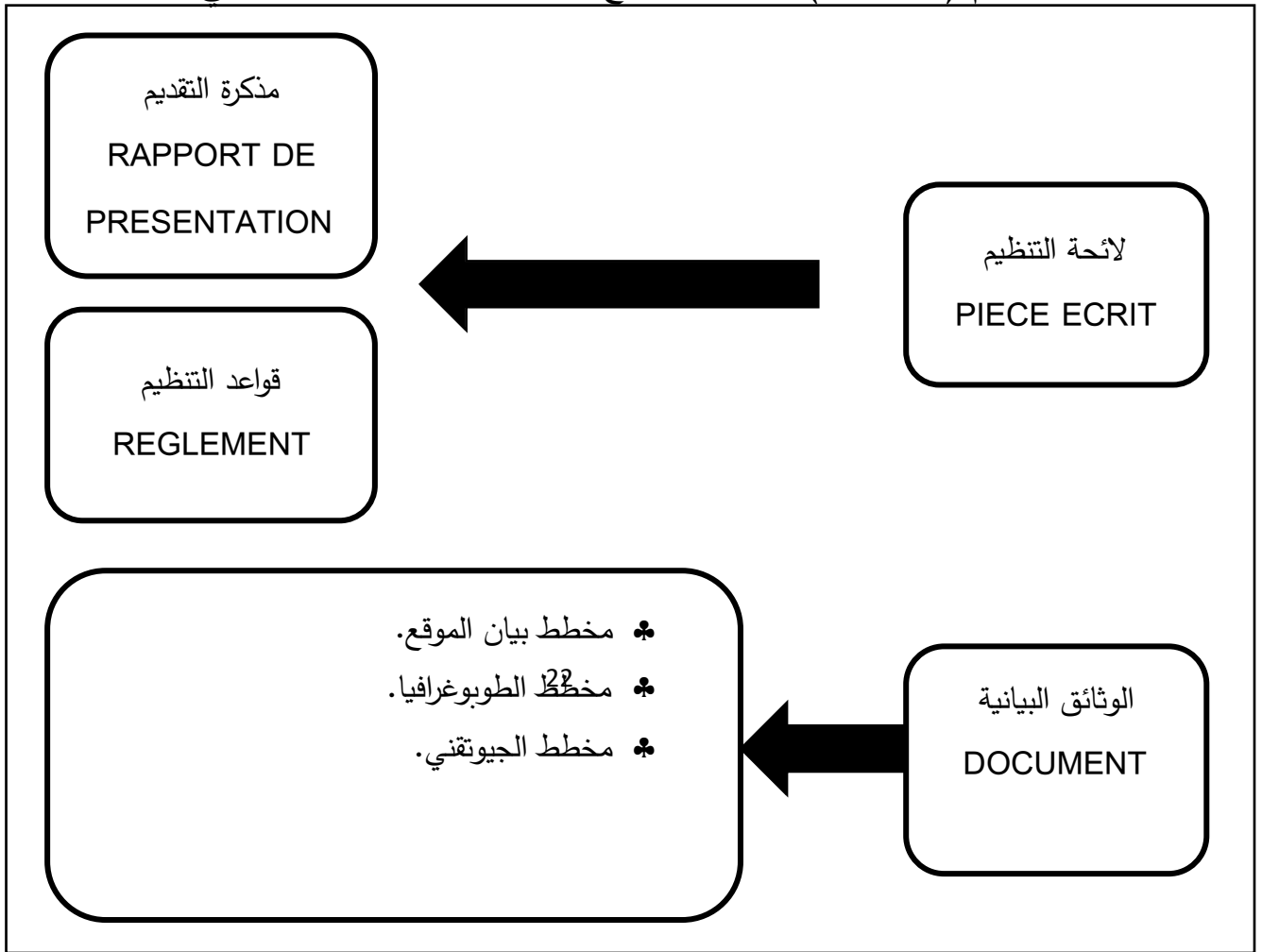
² المادة 31 من القانون 29-90 المعدل والمتمم.

والتفصيل، إذ كان هناك فراغ بين التعمير الذي يقوم على الخطوط العريضة للمدينة، والذي يتولاه PUD، والتعمير المتعلق بالرخص، فالتحقق من استجابة هذه الرخص لشروط البناء لا يمكن تحقيقه من خلال مخطط يؤخذ بالتوجيهات العامة، هذا ما استدعي وجود مخطط تفصيلي، لذلك يعد مخطط شغل الأراضي كجيل جديد لمخططات التعمير.

الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات). وهي موضحة على الشكل التالي:

شكل رقم (01 - 01): مخطط يوضح محتوى مخطط تشغيل الأراضي POS



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على: هواري سعاد، أدوات التهيئة والتعمير،

محاضرات موجهة للسنة الثانية طبوغرافيا، تخصص طبوغرافيا، قسم العلوم الجغرافيا والطبوغرافيا،

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، 2020-2021، ص-ص 09-10.

أولا لائحة التنظيم:

تشتمل على ما يأتي¹:

- مذكرة تقديم ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء. تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.

ثانيا - الوثائق والمستندات البيانية تتكون لوثائق والمستندات البيانية مما يأتي²:

مخطط بيان الموقع بمقياس (2000/1 أو 5000/1) وفيه حدود مخطط شغل الأراضي والمنشآت الموجودة.

¹ هواري سعاد، مرجع سابق، ص 09.

² راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي 318 - 05 المؤرخ في 10/09/2005، المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي

- مخطط الطوبوغرافي بمقياس (500/1 أو 1000/1) وفيه خطوط التسوية، الارتفاعات، الطرق.
- مخطط الجيوتقني يحدد الأراضي الصالحة للتعمير وغير صالحة للتعمير.
- مخطط الوضع القائم (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يحدد ما يأتي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 01 من المادة 03 مصحوباً باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوباً بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

تم تحديد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي في المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وبالرجوع إلى محتوى هذا الأخير، فإن المخطط يمر بمرحلتين، مرحلة الإعداد (الفرع الأول) ومرحلة المصادقة عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعداد مخطط شغل الأراضي

استنادا إلى نص المادة 35 من قانون التهيئة والتعمير، فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط شغل أراضي، والذي يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (أولا) ويعرض مشروع المخطط للإطلاع على رأي بعض الجهات (ثانيا) ولاستقصاء عمومي (ثالثا) وأخيرا يتم فتح سجل خاص للاستقصاء (رابعا).

أولا - إجراء مداولة:

يحضر مشروع مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، ويتم إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني¹، وتبلغ للوالي وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من طرف:

❖ **الوالي** إذا كان التراب تابعا للولاية الواحدة.

❖ **الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية** إذا كان التراب

المعني تابعا لولايات مختلفة، وإذا كان التراب واقعا بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة

ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط، غير أن المخططات التي تتخذها هذه الأخيرة

لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية².

ثانيا- استشارة هيئات محددة قانونا:

يتم عرض مشروع مخطط شغل الأراضي على مجموعة متنوعة من الجهات للاطلاع وإبداء الرأي، بما في ذلك رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجهات المحلية، والمجتمع المدني. بالإضافة إلى ذلك، تطلب الاستشارة بشكل إلزامي من الهيئات الإدارية التي تمثل المصالح الخارجية للوزارات، استنادا إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91. وفقا لهذه المادة يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، مرجع سابق.

² انظر المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، مرجع سابق.

الشعبية البلدية باستشارة مجموعة من الهيئات على مستوى الولاية، تشمل الهيئات والمصالح المستشارة كلا من مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة والتهيئة العمرانية، السياحة. أما على المستوى المحلي، فتضم الهيئات المستشارة مصالح توزيع الطاقة، النقل، وتوزيع المياه¹.

كما تبلغ المصالح المذكورة أعلاه بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر، ثم يتم إعداد مشروع المخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي ويبلغ للإدارات والمصالح المعنية لإبداء رأيها خلال 60 يوما، وبعدها يعرض للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما. يمثل تخلف الإجراء المذكور أعلاه، عيبا من العيوب الشكلية التي يمكن أن يؤسس عليها الطعن، وهذا ما طبقه الاجتهاد الفرنسي في قضية مخطط شغل الأراضي الذي أعدته بلدية Genissac، إذ أكد أن عدم إشراك الأشخاص العامة التي تدرج أسماؤها ضمن قائمة الأشخاص المستشارة خاصة في حالة طلبها ذلك، يؤدي إلى إلغاء المداولة التي صادقت على المخطط ونفس الأثر يترتب عن عدم استشارة الجمعيات المعتمدة التي تطلب أخذ رأيها أثناء إعداد مشروع المخطط².

ثالثا- فتح تحقيق عمومي:

يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما وهذا بناء على قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويحدد القرار ما يلي :

- يحدد المكان والأماكن التي يمكن استشارة مشروع شغل الأراضي فيها.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ويبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

¹ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 30.

² بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 656.

- يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي¹.

و يتم نشر القرار المتعلق بعرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما، كما يتم إرسال نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

رابعا- فتح سجل خاص للاستقصاء:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع من طرفه، وهذا لتدوين كل الملاحظات والاقتراحات، كما يمكن إرسال هذه الأخيرة كتابيا مباشرة إلى المفوض المحقق. ويتم إقفال السجل الخاص بالاستقصاء عند انقضاء مدة 15 يوم وهذا بناء على توقيع المفوض المحقق ويتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقا بملف التحقيق ونتائجه².

ما يمكن ملاحظته من خلال إقرار فتح السجل الخاص، هو إرادة المشرع في إشراك الجمهور في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لكن ما نلاحظه واقعا هو عدم إقبال سكان البلديات المعنية بالمخطط لإبداء آرائهم واقتراحاتهم، وهذا راجع لضعف الوعي المدني لديهم

الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومراجعته

تخضع عملية المصادقة على مخطط شغل الأراضي المجموعة من الإجراءات والشكليات الجوهرية (أولا) كما أن عملية مراجعته أو تعديله تخضع لمجموعة من الشروط التي حددها قانون التهيئة والتعمير (ثانيا).

أولا- المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي عبر مداولة من المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد الحصول على رأي الوالي بناء على نتائج الاستقصاء العمومي، بمجرد المصادقة، يرسل المخطط إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين، بالإضافة إلى إبلاغ المصالح الحكومية المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، بما في ذلك الغرف التجارية والفلاحية.

إذا لم تستوفى هذه الإجراءات والشكليات المذكورة، يعتبر مخطط شغل الأراضي غير مشروع من الناحية القانونية، مما يتيح إمكانية رفع دعوى لإلغائه. يحق للقاضي أن يراجع كافة

¹ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، مرجع سابق.

² Adja Djillali, Bernard Drobenko, *droit de l'urbanisme*, édition Berti, Algerie, 2007, p 141.

هذه المراحل، ويتحقق من تنفيذ الاستقصاء والتحقق وجمع الآراء المختلفة خلال المدة المحددة في ملف التحقيق. وفي حال وجود أي تجاوزات أو تقصير في هذه الإجراءات، يمكن الحكم بعدم مشروعية المخططات المصادق عليها¹، ويوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها².

ثانيا - مراجعة مخطط شغل الأراضي:

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، أمكن مراجعته حيث تتم بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن إجراء هذه المراجعة إلا إذا توفرت الشروط التالية:

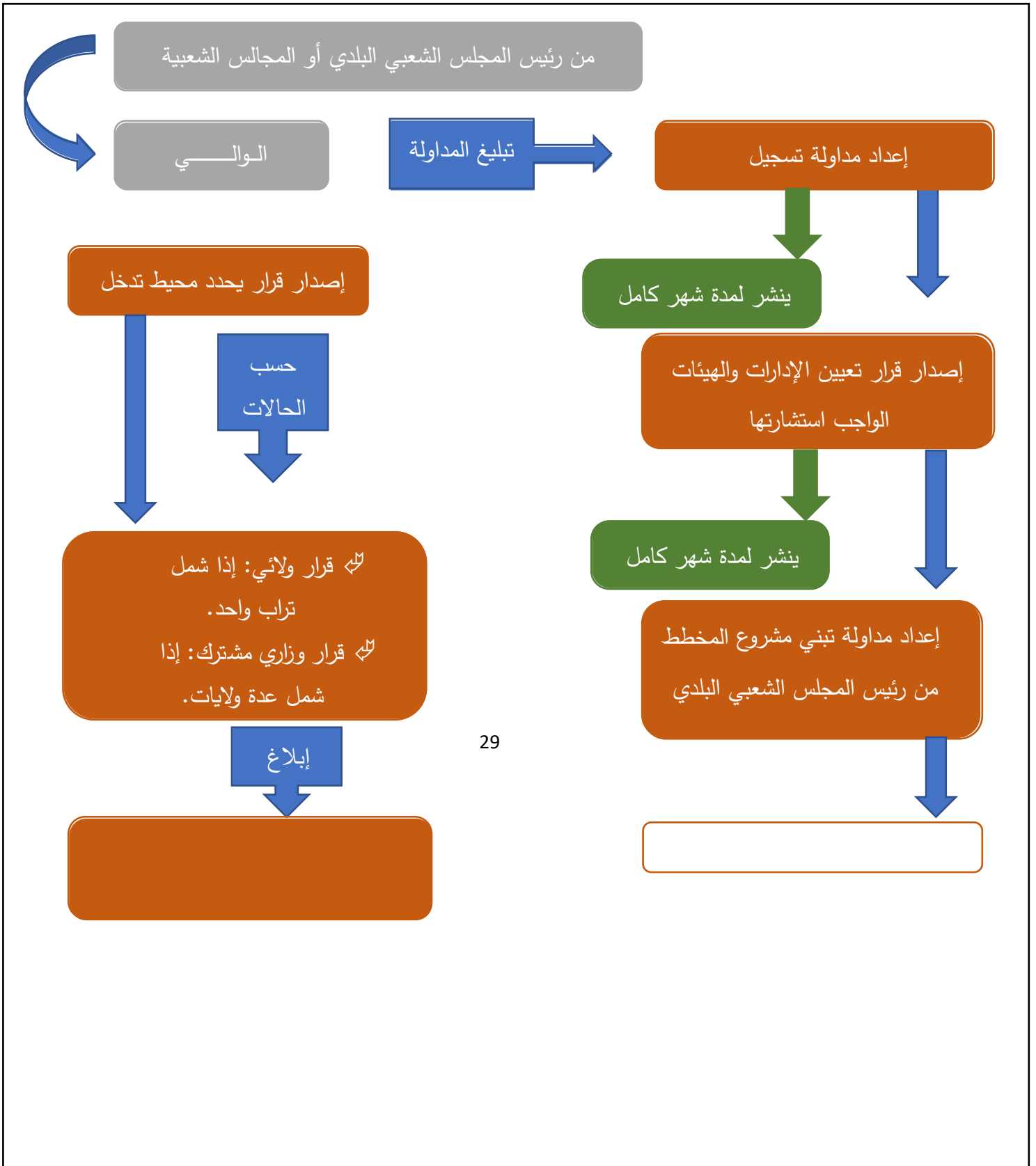
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري.
 - إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تستدعي تجديده.
 - إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
 - إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط³.
- الشكل التالي يوضح لنا مختلف إجراءات الإعداد والمصادقة على هذا المخطط:

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 658.

² أنظر المواد 14 - 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91، مرجع سابق.

³ راجع المادة 37 من قانون رقم 29 - 90، مرجع سابق.

الشكل رقم (01- 02): مخطط يوضح إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط تشغيل الأراضي POS



خلاصة الفصل الأول:

تُعد القواعد لعامة للتهيئة والتعمير والمخططات لتوجيهية للتهيئة ولتعمير، بالإضافة إلى مخطط شغل الأراضي، أدوات حيوية في تنظيم وتطوير المناطق العمرانية في الجزائر. تتضمن إجراءات إعداد هذه المخططات مراحل متعددة تبدأ من الدراسات الميدانية والتحليلات البيئية والاجتماعية، مروراً بمشاورة الهيئات المحلية والوطنية، وصولاً إلى المصادقة النهائية من قبل السلطات المعنية. يهدف هذا النهج الشامل إلى ضمان توافق المخططات مع السياسات العامة وتحقيق تنمية متوازنة تأخذ بعين الاعتبار مصالح جميع الأطراف المعنية.

تشكل لرقابة لقبلية عبر أدوات التعمير لتنظيمية جزءاً أساسياً من هذه العملية، حيث تضمن لامثال للقوانين وتوفير إطار قانوني يُنظم استخدام الأراضي بشكل فعال. من خلال هذه الإجراءات، تسعى الجزائر إلى تحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتكاملة، تعزز جودة الحياة وتدعم النمو الاقتصادي مع الحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية.

الفصل الثاني:

الرقابة القبلية عن طريق أدوات التعمير الفردية

تعد الملكية بما في ذلك الملكية العقارية، حقا مقدسا مكفولا دستوريا في الجزائر، حيث تؤكد المادة 60 من الدستور أن الملكية الخاصة مضمونة ولا تنتزع إلا بالقانون وبتعويض عادل، تمنح الملكية العقارية صاحبها حق البناء إلا أن هذا الحق ليس مطلقا بل مقيد بقوانين تهدف لتنظيم النشاط العمراني ومنع البناءات العشوائية التي تسيء للنسيج العمراني والمجتمع، لهذا السبب تولي الدولة أهمية كبيرة لتنظيم البناء والتعمير من خلال قوانين متعددة، كما أنها تركز بشكل كبير على عملية الرقابة خلال عملية التعمير والبناء كونها من الأسس الجوهرية لتحقيق نظام عمراني منظم في أي دولة، حيث تعتمد هذه الرقابة على مجموعة من الأدوات منها ماهي تنظيمية كما ذكرنا سابقا كالالتزام بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ووضع المخططات كالمخطط التوجيهي للتعمير ومخطط شغل الأراضي، ومنها ماهي فردية من رخص وشهادات كشهادة التعمير ورخصة التجزئة والبناء وهو ما سيتم تناوله في هذا الفصل.

وقد تم تقسيم هذا الجزء من الدراسة إلى:

المبحث الأول: شهادة التعمير

المبحث الثاني: رخصة التجزئة

المبحث الثالث: رخصة البناء

المبحث الأول: شهادة التعمير

أمام تزايد البناءات الفوضوية بسبب عدم مراعاة قواعد التهيئة والتعمير وضع المشرع آليات للتحكم في النشاط العمراني والحد من البناءات الفوضوية، وذلك عن طريق تنظيم عملية البناء والتعمير وفق استراتيجية قانونية مدروسة، ومن بين آليات قرارات التعمير الفردية رخص وشهادات التعمير التي تتقدمها شهادة التعمير والتي لم تلق اهتماما من قبل الباحثين رغم أنها من أبرز الشهادات العمرانية، إذ أنها تعد شكلا من أشكال قرارات التعمير التي تعمل على تنظيم النشاط العمراني باعتباره وسيلة وقائية تعين للشاغل حقوقه في البناء والارتفاقات العمرانية التي يجب عليه التقيد بها، فهي تضمن للمالك الحق في الحصول على جميع المعلومات المتعلقة بأرضه وحقوق البناء، كما يمنح المشرع للمعني الحق في الطعن بمحتوى الشهادة إذا لم يكن راضيا خصوصا وأن الرخص الإدارية كالتجزئة والبناء تعتمد على مضمون شهادة التعمير.

المطلب الأول: الإطار المفاهيم والإجرائي لشهادة التعمير

لقد تطرق المشرع الجزائري الشهادة التعمير من خلال نص المادة 51 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90 - 29، كما قام بتحديد الإطار الإجرائي الخاص بها من خلال مجموع النصوص التنظيمية بدأ بالمرسوم التنفيذي الملغى رقم 91 - 176 إلى المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 والذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ونظرا لأهمية شهادة التعمير فإننا ارتأينا تحديد مفهوم هذه الأخيرة قبل التطرق للجانب الإجرائي لها .

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

سننظر في هذا الفرع إلى بعض التعاريف لشهادة التعمير منها ما هو فقهي ومنها ما هو قانوني، كما سنستعرض أهم الخصائص التي تميز هذه الشهادة.

أولاً- تعريف شهادة التعمير:

أ- التعريف الفقهي للشهادة التعمير:

عرفها الدكتور عزري الزين على أنها¹: "شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك".

كما عرفها الدكتور أفلولي أولد رابح صافية على أنها²: "وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه تعيين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض".

كما عرفت شهادة التعمير على أنها: "من الوثائق التي تضبط الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على موقعه من اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني"³.

والملاحظ أنه ورغم تعدد الآراء الفقهية التي حاولت وضع تعريف لشهادة التعمير، إلا أنها تتفق في كون هذه الأخيرة هي وثيقة إدارية صادرة من سلطة مختصة تسلم للشخص المعني سواء أكان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه تتضمن المعلومات الخاصة بعقاره، والمتعلقة بحقوقه في البناء فوقه وكذا الارتفاقات التي تنقله، فهي لا تعدو أن تكون شهادة معلومات خاصة بعقار الطالب لها.

¹ بالاعتماد على، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، 2021، ص 144.

² أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية وسائل قانونية، دار هومة، الطبعة الثانية، 2015، ص 133.

³ تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018-2019، ص 200.

ب- التعريف القانوني لشهادة التعمير :

بدراسة متمعنة في القانون الجزائري نرى أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف شهادة التعمير إلا بعد صدور قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والذي لم يعرف شهادة التعمير صراحة، وإنما نص على مضمونها فقط، وكذا الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها وهذا من خلال نص المادة 51 منه¹، والتي جاء فيها: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 (ملغى) وفي المادة 2 منه عرف شهادة التعمير على أنها: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"². وهو ذات التعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19³.

من خلال تعريف شهادة التعمير، سواء الوارد في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 أو المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، تبين أنها لم تحصر حق طلب هذه الشهادة في شخص معين وإنما جعلت الحق في ذلك يعود لكل شخص معني، وعلى اعتبار أن شهادة التعمير تعين لطالبيها حقوقه في البناء على العقار وكذا الارتفاقات التي ترهق هذا الأخير، فإن المعني بها هو كل شخص له الحق في البناء فوق العقار محل طلب شهادة التعمير⁴.

ثانيا- خصائص شهادة التعمير⁵:

¹ قانون رقم 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق ل28 مايو 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436، الموافق ل25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁴ بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، شهادة التعمير ومنازعاتها وفق آخر التعديلات القانونية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة خنشلة، 2023، ص 256.

⁵ المرجع السابق، ص 257.

- شهادة التعمير هي وثيقة محددة المدة.
- شهادة التعمير وثيقة إدارية تصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي، لا تنشئ أي حقوق لطالبيها، لا تخوله الحق في القيام بأي نشاط عمراني.
- تستخرج بناء على طلب من المعني بالبناء، فهي إجراء اختياري ولكن لها نفعة كبيرة قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء.
- شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية تحدد للشخص المعني مدى قابلية القطعة الأرضية للبناء فوقها.

الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

رغم أن شهادة التعمير لا ترقى لتكون قرارا إداريا ولا ترتب أي حقوق لصاحبها إلا أن المشرع الجزائري اشترط إجراءات قانونية محددة للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب، ثم دراسته وأخيرا البت فيه من طرف الجهات الإدارية المختصة، وهو ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

أولاً- طلب الحصول على شهادة التعمير:

للحصول على شهادة التعمير، يجب على المعني أن يقدم طالبا يتضمن بيانات محددة إلى الجهة الإدارية المختصة وذلك كما يلي:

1) **صفة طالب شهادة التعمير:** بالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19¹ والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد وأن المشرع الجزائري لم يحصر صاحب الحق في طلب شهادة التعمير في شخص معين بالذات وإنما وسع من دائرة الأشخاص المعنيين بها، وذلك في كل شخص معنيا بالبناء فوق القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير. لنجده في نص المادة 3² من ذات المرسوم السالف الذكر يخص بالذكر المالك أو موكله إلى جانب كل شخص معني، وهو ما لا يجد ما يبرره قانونا كون أن عبارة " أي شخص معني " الواردة في المادة 3 وكذا المادة 2 من

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 أشمل وهي بذلك تضم المالك والحائز وصاحب حق الامتياز، أي كل من له حق البناء فوق ذلك العقار.

إلى جانب ذلك فإن المشرع الجزائري لم يشترط أن يتم تقديم طلب شهادة التعمير من قبل المعني بها بصفة شخصية، إذ له أن يوكل غيره بذلك، كما أنه لم يخص الشخص الطبيعي دون المعنوي، ومن ثم فإنه يمكن تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير من المالك أو الحائز أو صاحب حق الامتياز للعقار محل الطلب، سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا بصفة شخصية أو عن طريق موكله¹.

(2) **مضمون طلب شهادة التعمير:** لقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15

- 19 مضمون طلب شهادة التعمير من بيانات ووثائق تمثلت فيما يلي²:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض المعنية.

- تصميميا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ويتم إيداع طلب شهادة التعمير وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي

البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم للمعني في اليوم ذاته، وقد قلص المشرع عدد

النسخ الواجب إيداعها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 مقارنة بالمرسوم التنفيذي رقم 91

- 176 الذي حدد عدد النسخ بخمسة نسخ لتخفيف العبء على طالب الشهادة³.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد نموذجا خاصا بطلب شهادة التعمير، يكفي أن تكون

هذه الأخيرة كتابية وموقعة من طرف المعني بشهادة التعمير.

¹ بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص- ص 260- 261.

² المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

³ صليحة زغلول، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 34،

العدد 02، قسنطينة، الجزائر، 2020، ص 1061.

ثانيا - دراسة طلب شهادة التعمير:

بعد إبداء طلب الحصول على شهادة التعمير والوثائق المرفقة معه بمقر المجلس الشعبي البلدي يتم إرسال الملف إلى مصالح التعمير للبلدية من أجل دراسته، وهذا حسب ما جاءت به المادة 13¹ من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19: "يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها"، فطلب شهادة التعمير يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية، والتي لها وعند الحاجة الاستعانة بالمساعدة التقنية المصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، بل الأكثر من ذلك فإن المشرع الجزائري لم يقيد مصالح التعمير في ذلك بل جعل لها حرية الاستعانة بأي مصلحة تقنية أخرى تراها ضرورية، وهذا ما جاءت به الفقرة الخامسة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19².

تجدر الإشارة إلى أن دراسة هذه الشهادة تتم على مستوى المصالح التقنية للعمران على مستوى البلدية عكس باقي الرخص تدرس على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وهي شهادة تتضمن معلومات الأصل حسب أداة التعمير المعمول بها فهي توضح ما هو مسموح للبانى فقط دون تقييده بكل ما هو فيها. ويقصد بأداة التعمير المعمول بها، مخطط شغل الأراضي الذي تجاوزت حالة تقدم أشغاله مرحلة التحقيق العمومي بالمنطقة محل طلب الشهادة والتي تقع ضمن مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غيابه يتم الاعتماد على قواعد التعمير في دراسة ملف طلب شهادة التعمير.

ثالثا - تسليم شهادة التعمير:

بعد دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير والتحقق فيه تأتي آخر مرحلة وهي مرحلة تسليم هذه الأخيرة والتي نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

19 والتي جاء فيها أن تسليم شهادة التعمير يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، والملاحظ أن المشرع الجزائري وإن لم ينص على نموذج خاص بطلب شهادة التعمير، إلا أنه جعل صدورها يتم وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 أين يجب تبليغها للمعني بها في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إبداع الطلب¹. ويعتبر تقليص المدة إلى 15 يوم، إجراء إيجابي وسلب في آن واحد، فيعتبر إيجابي من منظور طالب شهادة التعمير من ناحية أنه يسمح له بالحصول على الشهادات في وقت وجيز مقارنة بالمرسوم السابق، مما يسهل له عملية البناء ويمنع عرقلة أموره، ويعتبر أنه سلبي من جانب إدارة التعمير التي ترى بأن مدة 15 يوم هي مدة غير كافية لدراسة ملفات قرارات التعمير².

رابعا- مضمون شهادة التعمير:

لقد حدد المشرع الجزائري مضمون شهادة التعمير من خلال نص المادة 34³ من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 والتي نصت على أنه يجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي :

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

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مرجع سابق.

² صليحة زغلول، مرجع سابق، ص 1062.

³ المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19. مرجع سابق.

✓ تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار السياب الوحل رص، تمبيع، تساقط
(.....)

✓ القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

✓ الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات
نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

ونظرا لكون مضمون شهادة التعمير مرتبط بأحكام أداة التعمير المعمول بها، فقد جعل المشرع
الجزائري وبناء على ذلك مدة صلاحية هذه الأخيرة ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي
المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا في حالة عدم وجود مخطط
شغل الأراضي، وهذا ما سيساهم في إقرار الاستقرار للمعاملات المرتبطة بالعمران.

المطلب الثاني: منازعات شهادة التعمير

رغم أن شهادة التعمير ليست ترخيصا إداريا ولا ترتقي لتكون قرارا إداريا بالمعنى الكامل،
لأنها لا تمنح صاحبها الحق في القيام بأي نشاط عمراني ولا تنتج أي آثار قانونية مباشرة، إلا أن
المشرع منح الشخص المعني بها حق الطعن والمنازعة سواء في القضاء الإداري لتصحيح القرارات
الإدارية أو في القضاء العادي للحصول على تعويض عن الأضرار.

الفرع الأول: المنازعات في القضاء الإداري

لقد أجاز المشرع للمعني بشهادة التعمير الحق في الطعن الإداري إجراء اختياري قبل لجوؤه
للقضاء الإداري.

أولا- الطعن الإداري:

لقد أجاز المشرع الجزائري للمعني بشهادة التعمير الحق في الطعن الإداري كإجراء اختياري
قبل لجوئه للقضاء الإداري، ويتم هذا الطعن وفق الكيفيات التالية:

1. إجراءات الطعن الإداري:

يتم الطعن الإداري أمام السلطة التي تعلق السلطة المصدرة للقرار الإداري عادة، ومع أن شهادة التعمير ليست بقرار إداري إلا أن القانون خول للمعني بها في حال عدم رضاه بمحتوى شهادة التعمير التي تم تبليغه بها، أو في حال سكوت السلطة المختصة عن الرد عن طلبه في الآجال المحددة قانوناً، ايداع طعن مكتوب أمام الولاية مقابل وصل إيداع، ويلزم القانون الجهات الموضوع أمامها الطعن بالرد المبرر خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن لديها وهذا ما جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدلة للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

2. دراسة الطعون:

يتم دراسة الطعون المتعلقة بشهادة التعمير من قبل لجنة مختصة تنشأ على مستوى الولاية وكذا المقاطعات الإدارية المستحدثة لهذا الغرض.

وفي هذا الصدد فقد أصدرت وزارة السكن والعمران قرار وزاري مشترك يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ومن بينها شهادة التعمير. بتاريخ 25 يوليو سنة 2015، حيث أنه بموجب هذا القرار الوزاري المشترك، تنشأ لدى الوالي المختص إقليمياً، لجنة مكلفة بمعالجة ودراسة والفصل في الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه أصلاً السلطة المكلفة بتحضير شهادة التعمير وتسليمها والفصل فيها وهذا خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن التصدر بعدها اللجنة المختصة قراراً نهائياً يتم تبليغه لكل من الطاعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 5 أيام، مع إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران².

غير أنه وبتاريخ 18 يوليو سنة 2022 أصدرت وزارة السكن والعمران قرار وزاري مشترك آخر يتضمن إنشاء لجان الطعون وتحديد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، بما فيها

¹ المرسوم التنفيذي 15 - 19، مرجع سابق.

² صليحة زغلول، مرجع سابق، ص 1069.

شهادة التعمير ألغت بموجب نص المادة¹⁶ منه أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2015 السالف الذكر والذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير .
وعلى اعتبار أن الجهة المختصة بتسليم شهادة التعمير هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأن الطعن الإداري المتعلق بهذه الأخيرة يكون أمام الوالي، أو الوالي المنتدب بالنسبة للولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، تنشأ لدى الوالي المنتدب ولدى الوالي المختص إقليمياً، لجنة مكلفة بمعالجة والفصل في الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي، لم يرضه الرد أو الذي لم يتم الرد عليه أصلاً من طرف السلطة المكلفة بتسليم شهادة التعمير، وفي هذه الحالة الأخيرة يجب على اللجنة أن تفصل في الطعن بعد جمع آراء المصالح المعنية². ويتم تحديد تشكيلة اللجان المكلفة بمعالجة والفصل في الطعون وكذا سيرها، بموجب مقرر من الوالي المنتدب أو الوالي المختص إقليمياً حسب الحالة، كما تزود لجان الطعون بأمانات تقنية دائمة تتولاها حسب الحالة مصالح المقاطعة الإدارية أو الولاية. وقد حددت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك³ صلاحية لجان الطعون، وكيفية معالجتها لهذه الأخيرة كما:

- إصدار قرار تنفيذي يتم إمضائه في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الطعن.
- تبليغ القرار في أجل 5 أيام ابتداء من تاريخ توقيعه لملتص الطعن، وحسب

الحالة:

✓ بالنسبة للجنة الطعون للمقاطعة الإدارية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المنتدب المكلف بالعمران.

✓ بالنسبة للجنة الطعون الولائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالعمران على مستوى الولاية وعند الاقتضاء للوالي المنتدب.

¹ المادة 06 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، المؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1443، الموافق لـ 18 يوليو

2022، يتضمن إنشاء لجان الطعون وتحديد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج، عدد 63.

² المادة 03 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، المرجع السابق.

³ المادة 05 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، مرجع سابق.

ثانياً - الدعوى القضائية:

إلى جانب حق المعني في تقديم طعن إداري في حال عدم رضاه بمحتوى شهادة التعمير، أو سكوت الإدارة عن طلبه المتعلق بها، يحق له اللجوء إلى القضاء لاستيفاء حقه، وعلى اعتبار أن الجهة المخول لها إصدار شهادة التعمير هي من أشخاص القانون العام والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يتصرف كممثل للبلدية، فإن المنازعات القضائية المتعلقة بشهادة التعمير تكون من اختصاص القضاء الإداري.

الرفض الصريح لمنح شهادة التعمير هو ما يعد قرار إداري صريحا يجوز اللجوء إلى القضاء لإلغائه بموجب دعوى إلغاء غير أنه وبعد التعديل الحاصل في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19 لم يعد للإدارة حق الرفض في منح شهادة التعمير، وإنما لها عدم الرد عن الطلب، وهو ما يمكن اعتباره رفضا ضمنا يمكن على أساسه اللجوء إلى القضاء، من أجل المطالبة بالإلزام الإدارة في هذه الحالة بتمكين المعني من شهادة التعمير، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن للمعني أيضا وفي حال تمكينه من شهادة التعمير وعدم رضاه بمحتواها اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغائها¹، وتجدر الإشارة إلى أنه خلال 15 يوما من إبداعه وفي حال عدم رضاه عن محتوى هذه الأخيرة، أو في حال سكوت الإدارة عن الرد عن طلبه اللجوء مباشرة إلى القضاء وهذا على النحو الآتي بيانه:

1. دعوى الإلغاء:

إن دعوى الإلغاء في الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختص من أجل المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع². ومع أن شهادة التعمير لا ترقى لتكون قرار إداري إلا أن المشرع الجزائري خول للمعني بها اللجوء إلى القضاء فيما يتعلق بمنازعاتها.

¹ بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 265.

² عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية: نظرية تأصيلية تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2004، ص 155.

تمكين المعني من شهادة التعمير هو أكثر ما تبنى عليه دعوى الإلغاء، غير أنها تتضمن عدم قابلية أرضه للبناء فوقها، وهذا بسبب ارتفاعات التعمير التي تثقلها وتمنع بذلك البناء عليها أو تقيده وهو ما سيفقد ذلك العقار الكثير من قيمته ويضر بمالكه ويتم رفع دعوى الإلغاء عن طريق عريضة موقعة من محام والذي يعتبر امتثاله للخصوم وجوبي أمام المحكمة الإدارية¹، تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا تحت طائلة عدم قبول عريضة افتتاح الدعوى شكلا، وتتمثل هذه البيانات في²:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

- اسم ولقب المدعي وموطنه.

- اسم ولقب المدعى عليه والمتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية

باعتباره الجهة المخول لها تسليم شهادة التعمير.

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

كما يشترط لقبول دعوى إلغاء شهادة التعمير، إرفاق عريضة افتتاح الدعوى بهذه الأخيرة، ما لم يثبت وجود مانع من ذلك يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المعني بها، أين يأمر القاضي في هذه الحالة هذه الأخيرة من تقديمه في أول جلسة³.

من شروط قبول هذه الدعوى القضائية توفر كل من المصلحة التي يجب أن تكون شخصية ومباشرة سواء أكانت قائمة أو محتملة⁴، وهو ما ينطبق على طالب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو الذي لم يتم الرد على طلبه المتعلق بهذه الأخيرة أصلا من طرف الجهات المختصة بتسليمها وهذا خلال الأجل المنصوص عليها قانونا، أما الصفة القانونية في

¹ المادة 815 و826 من القانون 09 - 08، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² القانون رقم 09 - 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³ المادة 819 من القانون رقم 09 - 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴ المادة 13 من القانون رقم 09 - 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

دعوى الإلغاء، فهي تندمج وتمتزج بالمصلحة، إذ أن صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة فيها، سواء من تعسفت الإدارة في منحه شهادة التعمير، أو من منحته هذه الأخيرة إلا أن مضمونها لم يرضه. كما أن الغير المتضرر من قرارات التعمير الماسة بأحد حقوقه المكتسبة قانوناً، سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، خاصاً أو عاماً، والذي إذا ما ثبتت له المصلحة في ذلك، أن يتقدم بطعن أمام القضاء الإداري قصد إلغاء هذه القرارات المسببة للضرر الناتجة عن مقتضيات القانون، ورغم أن الواقع لا يعكس ذلك في إطار شهادة التعمير، فلا نجد لجوء الغير إلى الطعن في هذه الأخيرة ولكن ذلك يبقى جائز للغير الذي تتوفر فيه الصفة والمصلحة¹.

ويستند إلغاء شهادة التعمير على ما يلي:

- عيوب المشروعية الخارجية والمتمثلة في عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات، يقع هذا العيب عندما يتخذ من لا ولاية له سلطة إصدار القرار، أو أن يصدر القرار من صاحب الولاية متجاوزاً حدودها الزمنية أو المكانية أو الموضوعية² هذا فيما يخص عيب الاختصاص، أما عيب الشكل والإجراءات فيقع عند مخالفة القرار الإجراءات والشكليات الجوهرية المطلوب توافرها قانوناً³.

- عيوب عدم المشروعية الداخلية والمتمثلة في عيب السبب وعيب مخالفة القانون وعيب الانحراف في استعمال السلطة، ويكون القرار مشوباً بعيب السبب عند صدوره غير معلل، فالإدارة ملزمة بتسبب قرارها ليتسنى الوقوف على مدى قانونية وشرعية الأسباب التي بنت الإدارة قرارها عليها. ويكون القرار المتعلق بشهادة التعمير معيباً بعيب مخالفة القانون، إذا كان مضمونه غير مطابق للقوانين المتمثلة في القوانين والنصوص التنظيمية المنظمة للنشاط العمراني⁴، في حين يقع عيب الانحراف في استعمال السلطة

¹ بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 267.

² صليحة زغلول، مرجع سابق، ص 1071.

³ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002، ص 168.

⁴ صليحة زغلول، مرجع سابق، ص 1072.

إذا كانت السلطة الإدارية مصدرة القرار تستهدف غرضاً غير الغرض الذي أعطيت سلطة إصدار هذا القرار من أجله.

2. دعوى التعويض:

تعرف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري¹. تكون مسؤولية الإدارة في دعوى التعويض قائمة على أساس الخطأ المرفقي وليس الشخصي. وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية، مع إثبات المعنى لخطئ الإدارة وكذا الضرر اللاحق به والعلاقة السببية بينهما. وأنه وبناء على ذلك فإنه يمكن للمعني بشهادة التعمير رفع دعوى تعويض ضد الإدارة المخول لها إصدار هذه الأخيرة، إذا ما لحقه ضرر نتيجة سكوتها عن طلبه وعدم منحها إياه شهادة التعمير، أو أن تسلمه شهادة يختلف مضمونها عن مضمون أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها كأن تتضمن عدم قابلية أرضه للبناء عليها والحقيقة خلاف ذلك².

الفرع الثاني: المنازعات في القضاء العادي

شهادة التعمير هي وثيقة تصدرها السلطات الإدارية المختصة وتثبت التزام مشروع البناء بالقوانين والمعايير المعمول بها، قد تنشأ منازعات حول شهادة التعمير في القضاء العادي، فطبيعة هذه الشهادة والعلاقات بين الأفراد تفسح المجال لتدخل هذا النوع من القضاء بنوعيه، القضاء الجزائي الذي يتحرك بموجب ثبوت وقائع من شأنها المساس بمقتضيات الصالح العام والثاني يتكفل بالسعي للموازنة بين المصالح الخاصة بالأفراد وهو من اختصاص القضاء المدني. إن دراسة منازعات شهادة التعمير في القضاء العادي تتوقف على السياق القانوني والتشريعي للبلد المعني. في العادة يتم التعامل مع هذه المنازعات في القضاء الإداري نظراً لأن

¹ صليحة زغلول، مرجع سابق، ص- ص 1071- 1072.

² بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 268.

الجهة المانحة للشهادة هي جهة إدارية، لكن في بعض الحالات يمكن أن تصل منازعات شهادة التعمير إلى القضاء العادي، ويمكن أن نذكر منها:
أولاً- النزاعات بين الأفراد والكيانات الأخرى:

عندما يكون النزاع حول شهادة التعمير بين أفراد أو شركات مثل المقاولين، المهندسين، المشترين وغيرهم، يتم رفع الدعوى المدنية أما المحكمة المختصة في إطار القضاء العادي. كتقديم المقاول مثلاً لمعلومات مغلوبة تؤدي لرفض شهادة التعمير يمنح الحق للمستثمر في رفع دعوى تعويض أمام المحكمة العادية.

ثانياً- قضايا الأضرار والتعويضات:

إذا نتج عن منح أو رفض شهادة التعمير أضرار لأطراف معينة مثلاً تسبب البناء المرخص بشهادة التعمير في أضرار لجار العقار، قد يلجأ المتضرر للقضاء العادي للمطالبة بالتعويض، حيث يتم رفع الدعوى للمطالبة بالتعويض أمام المحاكم المدنية.

ثالثاً- نزاعات الملكية:

عندما تتسبب شهادة التعمير في نزاعات حول الملكية العقارية أو حقوق الانتفاع يتم حل النزاع أمام المحاكم العادية التي تتعامل مع قضايا الملكية.

المبحث الثاني: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة واحدة من أهم الأدوات القانونية والفردية في مجال التخطيط العمراني وإدارة الأراضي، حيث تهدف هذه الرخصة إلى تنظيم تقسيم الأراضي الكبيرة إلى قطع أصغر مما يسمح بتنميتها وتطويرها بشكل يتماشى مع القوانين والمعايير العمرانية المحددة من قبل السلطات المختصة، تعتبر رخصة التجزئة خطوة أساسية لضمان تحقيق توازن مستدام بين النمو العمراني والحفاظ على النظام البيئي والمصلحة العامة، كما تمكن هذه الرخصة من فرض رقابة صارمة على عمليات التقسيم والبناء مما يساهم في الحد من العشوائيات ويضمن توفير البنية التحتية والخدمات الضرورية لكل قطعة أرض.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

بغرض ضبط مفهوم التجزئة كعملية تعميمية عقارية يتطلب منهجيا الإحاطة بها من حيث المفهوم (في الفرع الأول) وبعدها نعرض إلى إجراءات إعداد وتسليم هذه الرخصة (في الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

من الضروري قبل الخوض في أحكام رخصة التجزئة، ضبط مفهوم هذه الأخيرة فقها وقانونيا والذي من خلاله يمكن الوقوف على خصائصها وهذا ما سنأتي إلى تفصيله.

أولاً- التعريف الفقهي للتجزئة:

لقد تعددت الدراسات الفقهية التي حاولت تعريف التجزئة العقارية، وهذا التعدد لا يعني في حد ذاته الاختلاف من حيث الجوهر فغالبية التعاريف المقترحة تتفق في التأكيد على خصوصية هذه العملية التي ارتبطت في روحها وفلسفتها بالمنطق الذي تخضع له المعاملات العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع محيطها، حيث عرفها عبد الوهاب عرفة بأنها¹: "عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها"، كما عرفها حمدي باشا عمر²: "على أنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بناءات عليها"، أما عزري الزين فقد عرفها على أنها³: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".

ثانياً- التعريف القانوني للتجزئة:

نص القانون رقم 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يولو 2008⁴ الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في المادة 02 منه على أن التجزئة هي: "القسم من

¹ عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 153.

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 157.

³ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 47.

⁴ المادة 02 من القانون رقم 08 - 15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق ل 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة على البناءات وإتمام إنجازها ج. ر، العدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.

أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخططات التعمير"، أي أن التجزئة ملزمة عند كل تصرف قانوني في الملكية العقارية .

بالرجوع للمادة 24 من القانون 2- 82 (الملغي) المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء نجدها عرفت التجزئة على أنها: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملكية عقارية أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"¹، إذا تخلص إلى أن التجزئة وسيلة ضرورية لتقسيم الأرض لغرض البناء. والملاحظ أن الفكرة واحدة في التعريفين القديم والحديث وهي ضرورة الحصول المسبق لرخصة التجزئة قبل الشروع في قسمة أرض واحدة كبيرة أو عدة أراضي متلاصقة بهدف بيعها والبناء عليها إلا أن الصياغة تختلف نوعا ما من نص لآخر والجديد في التعريف الثاني هو ضرورة إخضاع عملية تحضير مشروع التجزئة إلى أحكام مخططات التعمير كقيد تقني إضافي للتعمير².

كما عرفها المشرع أيضا في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 15 سالف الذكر على أنها: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدت قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

ونصت أيضا المادة 57 من القانون رقم 29- 90 سالف الذكر على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

¹ المادة رقم 24 من القانون 82 - 02، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أرض لأجل

البقاء، ج. ر، العدد 06، الصادر في 09 فيفري 1982، ملغى بموجب القانون رقم 90 - 29.

² كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19 - 15، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، الجزائر، ص 426.

والملاحظ أن كل القوانين السابقة التي من بينها قانون التهيئة والتعمير 90 - 29، المرسوم التنفيذي 19 - 15 لم تأتي بتعريف واضح لرخصة التجزئة بل اكتفت بتحديد الغرض من التجزئة فقط وهو البناء، وقد ورد تعريف هذه الرخص في قانون واحد فقط وهو المادة 24 من القانون 82 - 02 الملغى بموجب قانون رقم 90 - 29.

مما سبق يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إجراء تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير، أي تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها الأسوار أو الترميمات¹.

ثانيا- خصائص رخصة التجزئة:

من خلال ما سبق ذكره من تعاريف الرخصة التجزئة نستخلص الخصائص التي تتميز بها وهي كالتالي²:

1. رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لإحكام وقواعد القانون الإداري.
2. إصدار رخصة التجزئة في شكل إداري إنفرادي بشكل نهائي أي محدث لأثر قانوني.
3. رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار.
4. تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، ولا يجوز مخالفتها.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

¹ فاطمة رزوق، ناريان قابوسة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي-، الجزائر، 2020-2021، ص 08.

² فاطمة رزوق، ناريان قابوسة، مرجع سابق، ص- ص 08-09.

على طالب رخصة التجزئة إتباع الإجراءات والتقييد بالضوابط والأحكام التي سنها قانون التهيئة والتعمير لمنح هذه الرخصة، والتي تتمثل أساسا في تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة للجهة الإدارية المختصة قانونا التي تقوم بدورها في التحقق من ملف الطلب، بعد ذلك تصدر القرار المتعلق بمنح الرخصة أو رفضها.

أولا- تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة:

لتقديم هذا الطلب يجب توفر الصفة في طالب الرخصة، إضافة إلى الملف والسندات الخاصة بعملية التجزئة، والتي تسلم إلى الجهة الإدارية المختصة ليتم التحقيق فيه.

1. الملف المتعلق برخصة التجزئة:

لطلب رخصة التجزئة يجب أن تتوفر الصفة في طالب الرخصة، إضافة إلى مجموعة من الشروط الأخرى سنأتي على تفصيلها وهي :

أ- صفة طالب الرخصة: نصت المادة 08 من المرسوم 176- 91 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم على أنه: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه"، وبالتالي يجب على كل من المالك ووكيل المالك إثبات صفتهم في طبقا لأحكام القانون المدني وقد أضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15/19 نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

ب- ملف طلب رخصة التجزئة :

يتضمن ملف طلب رخصة التجزئة وثائق إدارية وأخرى تقنية.

- الوثائق الإدارية:

تثبت الوثائق الإدارية في مجملها صفة طالب الرخصة وهي تتضمن الطلب وسند الملكية كوثائق أساسية، بالإضافة إلى وثائق أخرى.

¹ وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، -، 2014- 2015، ص 67.

✓ الطلب: وهو محرر في مطبوعة خاصة، في شكل نموذج موحد تسلم من الإدارة وتمض من طرف المالك أو المالكين أو من طرف وكلائهم، وتتص هذه الوثيقة على هوية الطالب ومعلومات عن القطعة الأرضية محل الطلب توضح ما إذا كانت ستخصص كلها في المشروع أم يتم إبقاء على جزء منها لاستثمارات أخرى في مراحل لاحقة، بالإضافة إلى بيانات خاصة تحدد كيفية إنجاز الأشغال إما دفعة واحدة (بالجملة) أو على عدة مراحل¹.

✓ سند الملكية: سواء كان في صورة عقد إداري، أو عقد توثيقي، أو حكم استحقاق أو شهادة حيازة، المهم أن يكون السند مشهر بالمحافظة العقارية وفق القوانين المنظمة للشهر العقاري، إلا أن هذه المسألة هي محل جدل ونقاش فقهي في الربط بين العقار والتعمير يؤثر سلبا على السير العادي والحسن في عملية الحصول على رخصة التجزئة، وهو ما يدفع الكثير إلى التحايل على القانون بإنتاج تجزئات سرية وسكن غير منتظم².

✓ الوثائق الإضافية: وتتمثل في الوكالة، إذا كان طالب الرخصة شخص آخر غير صاحب الأرض محل التجزئة، على أن تكون وفقا لأحكام القانون المدني بحسب ما هو موضح في المادة 8 من المرسوم 15-19 نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا الأمر رقم 58-75.

أما في حالة إنشاء التجزئة على أجزاء، فإنه يجب على المجزئ تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة مرفق بعدد من الملفات التقنية بنفس عدد أجزاء التجزئة³، يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة بعد تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

¹ كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 429.

² المخطار العطار، قانون التحفيظ العقاري والتجزئة العقارية أي ضمان للاستثمار، يوم دراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، كلية الحقوق، جامعة قاضي عياض -مراكش-، المغرب، السبت 17.03.2001.

³ المادة 09 من القانون رقم 19 - 15، مرجع سابق.

ومن الحكمة أيضاً، أن يدلي المجزئ صاحب طلب رت بأي وثيقة يراها، ذات قيمة إدارية تعزز طلبه وبالأخص شهادة التعمير أو مذكرة المعلومات إذا كان مضمونها في صالح المشروع¹.

- الوثائق التقنية :

✓ الوثائق البيانية² المتمثلة في مخطط يوضح الطبيعة الطبوغرافية لأرضية مشروع التجزئة ومخططات التصور المعماري للتجزئة. وبحسب م 6 من المرسوم التشريعي 91-07، فإنه على المهندسين والإدارة المكلفة بالتعمير العمل على تطوير القواعد العامة للتعمير مع الخصوصيات الجهوية المحلية، بحيث من أجل إنتاج قواعد عمرانية وطنية - محلية في نفس الوقت، إذ يجب التعامل مع القطعة الأرضية محل تحضير ملف طلب رخصة التجزئة كهوية عربية أمازيغية مع تصفيف الأشجار ووضع الأثاث الحضري وإنجاز المساحات الخضراء المكاملة تجعل من الطرق والشوارع والمساحات العامة هندسة معمارية ذات قيمة جمالية.

✓ الوثائق المكتوبة المحددة في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 هذه الوثائق تتمثل في مذكرتين، الأولى تبين مدى مطابقة مشروع التجزئة مع القواعد المنظمة للتعمير، والمذكرة الثانية توضح مدى انسجام المشروع محل الطلب مع قواعد البيئة والتنمية المستدامة، بالإضافة إلى دفتر الشروط والذي يتم إعداده من قبل المهندس المعماري وفقاً للنموذج الإداري لوزارة السكن والتعمير، فلهذا الدفتر صبغة تعاقدية وكعقد انخراط يتعين على مقتني القطعة الأرضية من التجزئة أن يحترم بنوده وأن يعمل على تطبيقها³.

¹ قد تحتاج رخصة البناء والتجزئة إلى رخصة إدارية أخرى تسبق أو تصاحب أو تلحق الإذن في الإنجاز قصد التحكم في النسيج العقاري داخل المجال الحضري أو الريفي تقاديا لتشييد بنايات أو تجزئات عشوائية.

² المادة 09 من المرسوم 19-15، مرجع سابق.

³ كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 430.

- إيداع ملف طلب رخصة التجزئة: تقضي المادة 61 من القانون 90-29 والمادة 10 من المرسوم 91-176 بأن صاحب الشأن ملزم بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة، مقابل وصل، بمقر إدارة لبلدية التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها، أما إذا كان مشروع التجزئة يتواجد في إقليم تتقاسمه بلديتين فأكثر فإن الإيداع يكون على مستوى الدائرة أو الولاية بحسب ما إذا كانت البلدية تتواجد في نفس إقليم الدائرة أو لا. وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه¹.

2. دراسة ملف طلب رخصة التجزئة التحقيق فيه:

على المالك وموكله بعد استكمال الملف أن يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتم تسليمه وصل إيداع يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب ونوع الوثائق المقدمة في نفس اليوم. وبعد التحقق من الوثائق الضرورية المحددة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، تكلف الجهات المختصة بفحص الملف والتأكد من مدى مطابقة مشروع المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حال انعدام التوجيهات ينظر للتنظيم الجاري العمل به، كما يتناول الفحص الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وغيرها.

قام المشرع بإلزام المصلحة باستشارة الأشخاص العمومية والمصالح التقنية المعنية لإبداء رأيها حول طلب الرخصة خلال 15 يوم تدعيماً لآليات الرقابة على أشغال العمران².

ثانياً - إصدار قرار بمنح رخصة التجزئة:

بعد إتمام عملية التحقيق في ملف طلب الرخصة، تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار باعتبارها الهيئة المكلفة بالرقابة على منح الرخص.

1. الهيئة المناحة لرخصة التجزئة :

¹ المادة 10-02 من المرسوم 19-15، مرجع سابق.

² فاطمة زروق، ناريمان قابوسة، مرجع سابق، ص- ص 35-36.

تتوزع اختصاصات منح رخصة التجزئة على العديد من الهيئات غير أن سلطة هذه الهيئات هي محل تساؤل: هل هي مقيدة أم لا؟، وأخيرا ضرورة تبليغ قرار رخصة التجزئة.

أ- **الإختصاص:** إن الهيئة الإدارية التي تعود لها صلاحية تسليم رخصة التجزئة بموجب المادة 17 من المرسوم 19-15 هي رئيس البلدية¹، بصفة عامة، في إطار تكريس التوجه العملي بمنظور اللامركزية التعمير منذ الإصلاح الذي أتى به قانون 29-90 المتعلق بالتعمير وبالتالي منح رخصة التجزئة من وظائف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لما تنص عليه المادة 17-5 من المرسوم 15-19 أو الوالي أو الوزير بحسب أهمية مشروع التجزئة محليا أو وطنيا².

ب- **آجال تسليم رخصة التجزئة:** تحدد آجال منح أو تسليم رخصة التجزئة، بحسب المادة 16 من المرسوم 19-15 بشهرين من طرف رئيسا لمجلس الشعبي البلدي سواء بحضور أو غياب مخطط شغل الأراضي، وبثلاثة أشهر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

ولإشارة هذه الآجال القانونية يجب أن تلتزم بها الإدارة المانحة للرخصة بشرط أن يكون الملف كامل الوثائق.

أما في حالة غير ذلك، كأن يتطلب الأمر في مرحلة التحضير الجزئي أو في مرحلة التحضير الشامل تدعيما لملف بمستند تأخري ومعلومات أو أعمال قانونية أخرى كإجراء تحقيق عمومي، فإنه في هذه الحالة تتوقف الآجال المحددة أعلاه ولا يسري مفعولها إلا من تاريخ تحقيق الشرط المذكور أعلاه، بحسب ما جاء في المادة 16 فقرة 2 من المرسوم 15-19³.

2. قرار منح رخصة التجزئة:

يتم دراسة حالة الموافقة على منح رخصة التجزئة من خلال التعرض إلى النقاط التالية:

¹ المادة 65 من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق.

² الفقرة 3 و4 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

³ كما تكواشت، مرجع سابق، ص 432.

أ- مبررات القبول: إن توفر الشروط المقررة في النصوص القانونية والتنظيمية الجاري العمل بها من أسباب قبول تسليم رخصة التجزئة المصممة وفقا للأحكام المقررة في وثائق التعمير، فقرار لجنة الشباك الوحيد¹ بقبول الطلب يعني أن الجهات المعنية بالدراسة قد وافقت على المشروع مع مطابقته للقوانين السارية المفعول في المادة المتعلقة بأشغال شبكة منافع المدينة بمنطقة إقامة مشروع التجزئة.

ب- آجال صلاحية رخصة التجزئة: يحدد قرار رخصة التجزئة جملة من التوجيهات التي يتطلب من المجزئ العقاري احترامها والأخذ بها ومن بينها آجال صلاحية الرخصة، وهذه الأخيرة تضبط من قبل الإدارة المصدرة لقرار الرخصة بناء على تقديرها لمدة الإنجاز المقترح من طرف مكتب دراسات انطلاقا من المعطيات القائمة على تضاريس أرضية التجزئة وموقعها، وذلك بتوزيع الآجال المحددة على مختلف مراحل المشروع².

المطلب الثاني: منازعات رخصة التجزئة

تشكل المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة جزءا مهما من النزاعات الإدارية التي تنشأ بين الأفراد والإدارة، والعادية فيما يخص الشكاوي والاعتراضات المقدمة من طرف الملاك أو الجهات الأخرى المتأثرة فيما يتعلق بقرار منح الرخصة، وتعود أسباب هذه المنازعات غالبا إلى رفض منح الرخصة، الشروط الصارمة، التأثيرات الخارجية الناتجة عن منح الرخصة وغيرها، حيث يتطلب حل هذه المنازعات فهم دقيقا للقوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير والبناء، بالإضافة لمعرفة الإجراءات القانونية المتبعة للطعن في القرارات الإدارية.

الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها القضاء العادي

تنشأ المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة عندما يقوم صاحب الأرض المجزأة بالتنازل عن جزء منها لشخص آخر بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك، ولكن يُثبت لاحقا أن المالك

¹ تختص لجنة الشباك الوحيد بإعادة دراسة وثائق المكلف وكذا آراء وموافقات المصالح التقنية المختلفة والمجمعة على مستوى أمانة اللجنة في إطار نظرة شاملة من مختلف زوايا المشروع.

² كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 433.

لم ينفذ الالتزامات المترتبة على الرخصة. وفقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 15/19، قد يتضمن القرار الإداري الذي يمنح رخصة التجزئة بعض الالتزامات التي يجب على صاحب الأرض تنفيذها، مثل تجهيز الأرض بالبنية التحتية الضرورية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي، أو بناء مرافق عامة معينة. إذا لم ينفذ المالك هذه الالتزامات، يمكن للمتنازل (الشخص الذي حصل على جزء من الأرض) أن يرفع دعوى لإلغاء عقد التنازل والمطالبة بالتعويض وفقاً للمسؤولية المدنية¹. مثال على ذلك، إذا حصل شخص على رخصة تجزئة لتقسيم أرض كبيرة إلى خمس قطع بشرط بناء شبكة صرف صحي، ثم باع إحدى القطع لشخص آخر قبل بناء الشبكة، فإن المشتري الجديد قد يكتشف لاحقاً أنه غير قادر على بناء منزله بشكل قانوني بسبب عدم تنفيذ الالتزام بالبنية التحتية. في هذه الحالة، يحق له رفع دعوى لإلغاء العقد والمطالبة بتعويض عن الأضرار التي لحقت به، وكذلك مالك أرض إذا حصل على رخصة لتقسيمها بشرط تجهيز الطريق المؤدي إليها، وباع قطعة منها قبل تنفيذ هذا الشرط، مما يعيق المشتري عن بناء منزله يحق للمشتري في هذه الحالة رفع دعوى على المالك الأصلي لإلغاء العقد والمطالبة بالتعويض.

هذه المنازعات تتطلب فهماً دقيقاً للقوانين والتشريعات المحلية والإجراءات القانونية لضمان حقوق جميع الأطراف المعنية، ومن المهم أن يتأكد المشترون من تنفيذ جميع الالتزامات المتعلقة بالأرض المجزأة قبل إتمام عمليات الشراء.

الفرع الثاني: المنازعات التي تختص بها القضاء الإداري

عند صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة، يتم الرفض بموجب قرار إداري يمكن أن يكون صريحاً، حيث ترفض الإدارة الطلب بشكل واضح ومباشر، أو ضمناً في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد خلال الأجل المحدد قانوناً. في كلتا الحالتين، يمكن للطالب المتضرر رفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض، سواء كان القرار صريحاً أو ضمناً². مثلاً، قد ترفض الإدارة منح رخصة تجزئة لأن الأرض المطلوبة تقع في منطقة غير مخصصة للتجزئة وفقاً لمخططات التعمير، أو قد لا

¹ شيخي مليكة، مرجع سابق، ص 43.

² شيخي مليكة، مرجع سابق، ص- ص 43- 44.

تتخذ الإدارة أي إجراء بشأن الطلب خلال المدة القانونية المحددة، مما يعتبر قرارًا ضمنيًا بالرفض. إذا كان مقدم الطلب يعتقد أن الرفض غير قانوني أو غير مبرر، يمكنه رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية للطعن في هذا القرار. عند رفع الدعوى، ينظر القضاء في مدى قانونية قرار الرفض. إذا قررت المحكمة أن قرار الرفض غير قانوني أو غير مبرر، فإنها تلغي هذا القرار. مع ذلك، فإن إلغاء القرار لا يعني تلقائيًا منح رخصة التجزئة للطالب، بل يفتح المجال أمامه لإعادة تقديم طلب الحصول على الرخصة مرة أخرى إلى الإدارة. بعد حكم المحكمة بإلغاء قرار الرفض، يجب على الطالب إعادة تقديم طلبه، والإدارة ملزمة بإعادة النظر في الطلب مع الالتزام بملاحظات المحكمة وأسباب إلغاء القرار السابق. يمكن للإدارة إما منح الرخصة أو رفضها مجددًا، ولكن يجب أن يكون قرارها هذه المرة متوافقًا مع حكم المحكمة ووفقًا للقانون. على سبيل المثال، إذا تقدم أحمد بطلب للحصول على رخصة تجزئة لأرضه، ورفضت الإدارة الطلب بحجة أن الأرض تقع في منطقة زراعية غير مخصصة للبناء، يمكن لأحمد رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية التي قد تقرر أن الرفض غير قانوني بسبب عدم تحديث المخطط العمراني، إذا ألغت المحكمة قرار الرفض يمكن لأحمد إعادة تقديم طلبه للنظر فيه مرة أخرى. بالمثل، إذا تقدمت ليلي بطلب رخصة تجزئة ولم تتلق أي رد من الإدارة خلال الفترة المحددة قانونًا، يمكنها اعتبار ذلك رفضًا ضمنيًا ورفع دعوى أمام المحكمة الإدارية إذا ألغت المحكمة القرار الضمني بالرفض، يمكن لليلى إعادة تقديم طلبها للنظر فيه مجددًا من قبل الإدارة.¹

¹ أمثلة غير واقعية من أجل توضيح الفكرة أكثر وتقريبها بسبب تعقيد القوانين.

المبحث الثالث: رخصة البناء

تعد رخصة البناء الضمانة القانونية التي اعتمدها المشرع لضبط قواعد العمران وهي الأداة القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي¹، وتعد من بين الرخص التي لها دور بالغ الأهمية، وألزم الأفراد الحصول عليها قبل الشروع في بناء أو إحداث تغيير في بناء قائم، وتناولها القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من 52 إلى 56، كما أنها أداة تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبط رقابتها، وللتعرف أكثر على هذه الأداة القانونية، سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم رخصة البناء وإجراءات إعدادها وتسليمها ضمن المطالب الأول ثم نتناول في المطالب الثاني المنازعات القائمة حول هذه الشهادة في إطار القضاء الإداري والعادي.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أداة استخدمها المشرع لبط رقابة الإدارة على المجال العمراني وضمانة أساسية لاحترام قواعد العمران من أجل الاستغلال العقلاني للعقار، وللاحاطة أكثر بمفهوم رخصة البناء فإن ذلك يقتضي منا تعريفها تعريف رخصة البناء واستخلاص خصائصها، بالإضافة للتطرق لمختلف إجراءات إعداد وتسليم هذه الرخصة.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

في أول وقفة في مجال التهيئة والتعمير نجد أول رخصة هي رخصة البناء نظرا لأهميتها في مجال العمران وبذلك سوف نقوم بتعريف رخصة البناء قانونيا وفقهيا، وذكر أهم خصائصها.

¹ بالا عبد العالي، مرجع سابق، ص 89.

أولاً- تعريف رخصة البناء:

هناك عدة تعاريف فقهية وأخرى قانونية لرخصة البناء منها:

1. التعريف الفقهي لرخصة البناء:

عرفها الدكتور بعلي محمد الصغير على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناها الواسع طبقاً لقانون العمران"¹.
عرفها محمد باشا عمر بأنها: "قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونياً، في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاق اختصاصه"².

عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن إدارة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"³.
كما عرفت كذلك بأنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية"⁴.

2. التعريف القانوني لرخصة البناء:

¹ بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة لبناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة 07، 2003، ص 100.

³ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 12.

⁴ عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقش بتاريخ 02 جوان 2007، ص 596.

بالاطلاع على القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رق 90 - 29 نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف رخصة البناء، وكذلك الحال في القانون رقم 08 - 15 ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشييد مباني جديدة، تمديد البناية، تغيير البناء وأعمال التدعيم والتسييج دون تقديم تعريف جامع لرخص البناء، وهذا أمر طبيعي، فعادة ما يحجم المشرع عن إعطاء تعريفات تتعلق بمصطلحات قانونية عادة ما توجه لها أسهم الانتقادات ويثور بشأنها الجدل والنقاش، ويمنح فرصة للقضاء والفقهاء¹.

ثانياً - خصائص رخصة البناء :

تتميز رخصة البناء ببعض الخصائص التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي :

- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.
- أن يكون قرار قبليا يعني تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء، ففرض الرخصة قبل من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك².
- كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط الأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة.
- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم. حيث نصت المادة 52 من القانون 04-05 على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس

¹ عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة 01، مكتبة الوفاء القانونية، الجزائر، 2016، ص 20.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة 01، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 12.

الحيطان الضحمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار للتدعيم أو للتسييج¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح هذه الرخصة

وضع المشرع الجزائري قواعد أمره لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، والتي تخضع لها جميع البناءات، وقد وضع مجموعة من الشروط والإجراءات بهدف التوضيح والتبسيط وبالتالي إزالة كل العوائق التي يمكن أن تعترض المعنيين وفيما يلي سنستعرض إجراءات الحصول على رخصة البناء وفق للآتي:

أولاً- شروط الحصول على رخصة البناء:

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط متوفرة بطالب الرخصة وبنوع وضعية البناء.

1. الشروط المتعلقة بطالب الرخصة:

نصت المادة 5 من القانون 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وأكدت ذلك المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 والتي تبين فيه صفة طالب رخصة وهم: المالك، الوكيل، المستأجر لديه المرخص له قانون الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء .

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، 2005، الجزائر، ص، ص 4، 5.

أ- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19¹.

ب- الوكيل: ويمكن أن يوكل المالك شخصا آخر ليقدم طلب رخصة البناء فيصبح ذلك، بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، فإن الوكالة هنا هي وكالة عامة وليست خاصة.

ت- المستأجر لديه المرخص له قانونا: صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء على عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء².

ث- المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناءية: يقصد بها هنا المؤسسات كما يقصد بما كذلك الهيئات المسيرة للأموال الوقفية لأنها لا تعتبر مالكة ذلك وحسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة .

ج- صاحب شهادة الخيار: أجازت المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري المتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.

نظيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة للحصول على رخصة البناء³.

2. الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم:

¹ بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق، د.د.ن، عنابة، 2000، ص 35.

² المادة 72 من القانون المدني التي تنص على: "يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، ما لم يوجد نص يقتضي خلاف ذلك"، المادة 492 من القانون المدني: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغيير دون إذن من المؤجر".

³ القانون 90 - 25 يتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج، ع 49.

يستلزم طلب رخصة البناء مجموعة من المستندات الأساسية بغرض الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة، وتم تقديم طلب رخصة البناء مرفقا بثلاث ملفات نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ويتعلق الأمر بملف إداري، الملف المتعلق بالمهندس المعماري والملف التقني¹.

- أ- الملف الإداري: يقدم صاحب رخصة البناء لدعم طلبه إما عقد الملكية أو نسخة من شهادة حيازة أو توكيلا أو نسخة من القانون الأساسي لمحتوى الملف الإداري الواجب إرفاقه لطلب رخصة البناء على المراجع التالية²:
- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض آخر.
 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء وتوسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة والغير الصحية والمزعجة.
 - شهادة قابلية الاستغلال المسلمة وفقا لما جاء به ذات المرسوم بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزئة لرخصة تجزئة
- ب- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية³:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 متر مربع أو على سلم 5001 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع وعلى سلم 1/1000 بالنسبة لقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع ويحتوي المخطط على البيانات التالية:

¹ تمارة لويزة، عزي سهام، ضوابط إصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 27.

² بالا عبد العالي، مرجع سابق، ص 104.

³ عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة 08 ماي 1945 -قائمة-، 2021-2022، ص- ص 48-49.

- ✓ حدود القطع الأرضية ومساحتها .
- ✓ منحنيات المستوى او مساحة التسطیح او المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- ✓ نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها أو عددها. ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية او عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير مبنية.
- ✓ المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- ✓ بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط رسم ووصل شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع على سلم 1/100 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و600 متر مربع وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما فيها ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- مذكرة تتضمن كشف المقاييس التقديرية الأشغال وأجال انجاز ذلك.
- **ت- الملف التقني¹:**
- باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
- ✓ عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- ✓ طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة.

¹ عباس منصف، مرجع سابق، ص- ص 49- 50.

- ✓ وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- ✓ تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- ✓ وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.
- ✓ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- ✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- ✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- ✓ تحديد وصف الهيكل الحامل للبناءة.
- ✓ توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- ✓ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ثانياً - إجراءات دراسة الطلب وكيفية تسليم الرخصة:

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى مقر البلدية الكائن بها العقار موضوع البناء، ويوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إبداع وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض موجودة فيها مخطط الشغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

1. حالة غياب المخططات:

في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء وذلك بالرجوع إلى بعض القوانين ومنها: قانون حماية البيئة

وحماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى، كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول ترخيص مسبق من وزارة السياحة فيما يخص كل الأشغال المنجزة في المناطق المحمية للتراث الثقافي¹.

2. في حالة وجود المخططات:

تتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية وفق الحالات الآتية:

أ- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثل للبلدية: في هذه الحالة تكون الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدراسة الملف المطلوب ويصدر الرئيس قراره خلال أجل 03 أشهر².

ب- إذا اختصاص رئيس البلدية بصفة ممثلاً للدولة: في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية من أجل إبداء رأيه حول المطابقة خلال 8 أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف. وبعد دارسته تعد مصلحة التقرير خلال شهرين من استلامها للملف وترسله إلى رئيس البلدية متبوعاً برأيها³.

ت- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: إن مصلحة التعمير الولاية بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصلحة الإدارية المكلفة بمنح الرخص⁴. تمنح رخصة البناء بعد الانتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية:

- تسليم الرخصة:

¹ القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، مرجع سابق.

³ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق.

⁴ في هذه الحالة إعداد تقرير يكون حسبما جاء في مادة 41 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق.

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح، ويصدر من طرف رئيس البلدية خلال 03 أشهر من إيداع الملف وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني لمنح الرخصة¹.

- رفض تسليم الرخصة:

ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، مثل عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه، المساس بالسلامة والبيئة وغيرها².

- تأجيل الفصل في الطلب: ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة أوفي مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير.

- تأشيرة المهندس المعماري :

إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا وجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وعليه تحت المادة 55 من القانون 04/05 يتعلق بالتهيئة والتعمير أنها تكون من إعداد مهندس معماري معتمد³.

المطلب الثاني: منازعات رخصة البناء

تثير رخصة البناء منازعات في قواعد التهيئة والتعمير ومنها ما يختص بها القضاء العادي، منها ما يختص بما القضاء الإداري

الفرع الأول: منازعات اختصاص القضاء العادي

¹ رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 04، د.د.ن، د.س، ص 18.

² شيخي مليكة، المنازعات القضائية للتهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة غرداية، 2015-2016، ص 14.

³ المرجع السابق، ص 15.

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، وهذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي ومنها القاضي المدني.

أولاً- بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي:

إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة وتعدى على هذه الملكية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات¹ وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04/05، تسمح الإدارة برفع شكوى ضد الباني كما له لحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء² بعد إثبات المخالفات من طرف شرطة التعمير.

بما يتعلق الاعتداء على الملكية العقارية: تترتب على رخصة البناء وقيام صاحب المشروع بإنجاز تلك المشاريع المرخصة به، وتنشأ منازعات :

✓ في حالة المساس بملكية الغير، سواء يتعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها.

✓ في حالة إنجازه للبناء فوق أرض غير مرخصة له بما في رخصة البناء وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية ونصت المادة 386 من قانون العقوبات.

ويحق للمضور اللجوء إلى القاضي يطلب الهدم أو أزاله المنشآت مع التعويض، لأن القاضي الجزائي غير مؤهل بالزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو هدم المنشآت وإعادة المكان كما كان عليها³.

¹ يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

² القانون رقم 04 - 05، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 90 - 29.

³ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص، ص 48، 49.

- حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير: كل مخالف لأحكام قانون التهيئة والتعمير يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، لأنه قبل تعديل قانون رقم 29-90 بموجب قانون رقم 05-04 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاينة المخالفة تكون من طرف إما الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما بعد التعديل وسع الأعدان المؤهلين لإثبات المخالفة الذين عدتهم المادة 08 من قانون 05-04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر، وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، أي أن له حجية بسيطة وتكون حسب الأحوال مخالقات المعاينة إما البناء دون رخصة وكذلك بالنسبة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة¹ وهي كالتالي :

✓ حالة البناء دون رخصة: وهنا يقوم العون المؤهل قانونا بإثبات محضر المخالفة ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة وذلك بإصدار قرار هدم البناء في أجل 8 أيام من استلام المحضر².

✓ حالة المعاينة عدم مطابقة البناء للرخصة: حسب المادة 76 مكرر 5 يرسل نسخ من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة، ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية، ويقوم القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى سنة أشهر حبس، بناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن رئيس البلدية المعنية أو الوالي يقوم بتنفيذ الحكم وتكون النفقة على المحكوم عليه³.

¹ شيخي مليكة، مرجع سابق، ص 33.

² المادة 12 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04 - 05، مرجع سابق.

³ منصور نور، مرجع سابق، ص 50.

الفرع الثاني: منازعات اختصاص القضاء الإداري

تختص جهات القضاء الإداري في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة، وكذلك مبدأ المشروعية وخضوع الإدارة للقانون وهذا من أجل إلغائه أو الحصول على تعويض مناسب كما في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما صراحة أو ضمناً أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما لسحبه أو توقيف الأشغال بدون مبرر¹.

أولاً- دعوى الإلغاء:

يمكن تعريف دعوى الإلغاء كالتالي :

وقد عرفها الدكتور محمد سليمان الطماوي: "بأنها الدعوى التي ترفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون"². وتعتبر دعوى الإلغاء من الدعاوي الإدارية التي تتضمن طعون ضد قرارات رخصة البناء ويعنيها هنا الشروط الواجب توفرها في الطاعن والتي تبينها المادة 13 و64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي³:

1. الأهلية: المقصود بها أهلية التصرف أي أهلية التقاضي إلا من ذي أهلية طبقاً للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصبت حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الخصر فيما يلي:

- انعدام الأهلية للخصوم.
 - انعدام الأهلية أو التعويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.
- ونميز بين نوعين من الأهلية أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي :

¹ المرجع السابق، ص 30.

² الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، ج 01، دار الفكر العربي، مصر، 1976، ص 315.

³ شيخي مليكة، مرجع سابق، ص- ص 35- 36.

✓ أهلية الشخص الطبيعي: التمتع برفع دعوى بسنه القانوني المحدد في المادة 40 من القانون المدني من شروط ممارسة حق التقاضي في الجزائر فالقانون لا يقبل الطعن ضد قرار متعلق برخصة البناء إلا إذا كان صادرا من ذي أهلية أي أن الدعوى التي يرفعها القاصر لا تقبل إذا رفعت من قبل ممثله القانوني.

✓ أهلية الشخص المعنوي: إن الأشخاص الاعتبارية كثيرة ومتنوعة لذا يجب التفرقة بين ما إذا كان هذا الشخص هيئة تابعة للقانون الخاص أو هيئة إدارية عمومية (بالرجوع للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

إضافة إلى الأهلية توجد أيضا الصفة والمصلحة.

⚡ اختصاص دعوى الإلغاء:

يمكن أن تأسس دعوى الإلغاء على أساس:

- **عيب عدم الاختصاص:** هو القدرة القانونية على القيام بتصرف معين، أما بالنسبة للقرارات الإدارية يعني: "قدرة الموظف قانونيا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته"¹.

وحسب تعريف رفعت عبد الوهاب فإن القرار يكون معيبا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقررة قانونا .

- **عيب الشكل والإجراءات:** يؤدي عدم احترام القواعد التي تتعلق بشكلية رخصة البناء التي تخص الإجراءات التي تسير عليها إلى رفض منح رخصة عيب الشكل والإجراءات²، وقد يحدث هذا العيب عند احترام الإدارة الإجراءات السابقة على عملية

¹ أبو سميحة عبد الناصر عبد الله، القرارات الإدارية في النظرية والتطبيق، الطبعة 01، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، د. س، ص 17.

² المادة 62 من القانون 90 - 29، مرجع سابق.

اتخاذ قرار رخصة البناء مثل حالة مخالفة إجراءات التحقيق في طلب رخصة البناء من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قبل إصدارها .

- عيب مخالفة القانون: تجاهل الإدارة القاعدة القانونية.

عيب الانحراف في استعمال السلطة: مثل حالة رفض رئيس المجلس الشعبي لبلدي ترخيص البناء كون أن صاحب الطلب كانت بينهما خصومة شخصية ولا ينتميان إلى نفس الاتحاد.

عيب انعدام السبب: مثال ذلك في حالة رفض منح الرخصة على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن المحمية ذات طابع تاريخي أو ثري يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية¹.

ثانيا- دعوى التعويض:

تعتبر هذه الدعوى من الدعاوى الشخصية وعلى القانون المدني إثبات خطأ ينسب إلى الإدارة وأنه مس بحق ذاتي يحميه لقانون وكن العلاقة السببية أو عليه يمكن تصور المسؤولية في الحالات الآتية²:

رفض الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير مرجوة.

- صدور قرار القبول بتسليم رخصة البناء ثم اللجوء لسحب القرار أو توقيف هذه لأشغال دون مبررات شرعية.

¹ المادة 69 من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق.

² حجاج هوارى، عبادة محمد، رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية، ماستر حقوق، تخصص عقاري، الأغواط، 2014-2015، ص 26.

- حالة التعدي من قبل الإدارة ما يمكن المعني من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتعويض¹.

خلاصة الفصل الثاني:

تعتبر الرخص والشهادات من أهم أدوات وآليات الرقابة على التهيئة والتعمير وهذا ما أشار المشرع من إليه من خلال جملة من القوانين والتي نجد في مقدمتها القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير كذا المرسوم القانوني 19-15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير، يتم إنجاز شهادة التعمير ورخص البناء والتجزئة وفق إجراءات وآليات محددة قانوناً، حيث تعمل هذه الشهادة والرخص على متابعة وفرض احترام قانون العمران أثناء إنجاز بناية جديدة أو ترميم أو إنجاز جدار التسييج أو تغيير واجهات العمارات الخارجية وهذا من أجل التحكم في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناء الفوضوي والعشوائي ويكون ذلك عن طريق آليات قانونية تتمثل في رقابة كل من القاضي العادي والقاضي الإداري على عقود التعمير، يكمن دور كل منهما في فض المنازعات الحاصلة في كل من شهادة التعمير ورخصتي البناء والتجزئة.

¹ في حالة ثبوت العكس وأن الإدارة أثبتت المخالفة من قبل شرطة التعمير، بإمكانها اللجوء لهدم المنسوب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل ثمانية أيام من استلامه المحضر، وإذا لم يتم ذلك فيعود بهذه الاختصاص الوالي خلال 30 يوم إذا لم القاضي الإداري لإصدار قرار الهدم.

خاتمة

وفي الختام، يمكن القول أن الرقابة القبلية على التعمير من خلال أدوات التعمير التنظيمية والفردية أساسية لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة، تشمل الأدوات التنظيمية القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتي تحدد استخدامات الأراضي وتنظيمها، أما الأدوات الفردية فتضم كل من شهادة التعمير ورخصتي البناء والتجزئة حسب ما تم تناوله في هذه الدراسة، وتتطلب تقديم طلبات تتضمن مخططات تفصيلية يتم مراجعتها للتأكد من توافقها مع القوانين واللوائح قبل الإصدار. تنشأ المنازعات عند رفض إصدار هذه الشهادات أو التراخيص، ويمكن للمتضررين رفع دعاوي إدارية للطعن في قرارات الرفض مع إمكانية إعادة تقديم الطلبات بعد صدور أحكام قضائية بإلغاء قرارات الرفض.

كما توصلت الدراسة إلى نتائج يمكن عرضها في النقاط التالية:

1. نتائج الدراسة:

من خلال ما تم عرضه في الدراسة من محاولتنا للإجابة على الإشكالية خلصنا إلى النتائج

التالية:

- أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا للمجال العمراني في الآونة الأخيرة حيث يتجسد ذلك من خلال إصداره لمجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
- توضيح وتبين الإجراءات الواجب إتباعها عند طلب استصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير المتمثلة في الملفات التي يجب تحصيلها والوثائق المطلوبة.
- تعتبر رخص وشهادات التعمير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وراء مخططات التهيئة والتعمير كما أنها ميكانزمات للرقابة القبلية على النشاط العمراني، يستوجب منها من طرف الهيئات المختصة.
- منازعات العمران تبين اهتمام كل من القضاء الإداري والعادي في إطار بناء دولة الحق والقانون بتشجيع مراقبة إدارية موسعة وفعالة في مجال العمران.

2. الاقتراحات :

هناك بعض الاقتراحات التي يمكن أن نقدمها في ما يخص جرد المخزون وإجراءاته:

- الإنقاص من الوثائق المطلوبة في الملفات المتعلقة بإعداد الرخص.
- السهر على رقابة التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة للرخص والشهادات من طرف الإدارة، وتفعيل دور القضاء بتكوين قضاة مختصين في مجال التهيئة والتعمير بكل جوانبه للفصل في المنازعات في أسرع وقت ممكن.
- العمل بمبدأ عدم المسامحة مع المخالفين لقانون التهيئة والتعمير بالنسبة للمخالفات الخطيرة حتى لا يفتح المجال أمام المخالفات العمرانية، والرفع من قيمة العقوبات المالية مع إضافة عقوبة الحبس خاصة عند التهاون في استصدار الرخص والشهادات.
- ضرورة جعل الحصول على شهادة التعمير أمر إلزامي كغيرها من عقود التعمير، ما يجعل من المعني على بينة من أمره فيما يتعلق بوضعية عقاره، وهذا ما يجعل من الطعن في هذه الشهادة يغني المعني عن الطعن في باقي الرخص التي ستبنى على أساسها كرخصة التجزئة والبناء.

قائمة المراجع

- المراجع باللغة العربية

1- التشريعات القانونية

- 1) القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 2) المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436، الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 3) المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- 4) قانون 29-90 المتعلق بحماية التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

• الكتب

- 1) أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القرارات الإدارية في النظرية والتطبيق، الطبعة 01، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، د. س.
- 2) أسما عين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 3) أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية وسائل قانونية، دار هومة، الطبعة الثانية، 2015.
- 4) الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، ج 01، دار الفكر العربي، مصر، 1976.
- 5) المخطار العطار، قانون التحفيظ العقاري والتجزئة العقارية أي ضمان للاستثمار، يوم دراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، كلية الحقوق، جامعة قاضي عياض -مراكش-، المغرب، السبت 17.03.2001.
- 6) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة 07، 2003.
- 7) عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.

- (8) عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006
- (9) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة 01، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.
- (10) عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة 01، مكتبة الوفاء القانونية، الجزائر، 2016.
- (11) عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002.
- (12) عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية: نظرية تأصيلية تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2004.
- (13) منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- (5) القانون 90 - 25 يتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج، ع 49.
- (6) القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 1990.
- (7) القانون رقم 04 - 05، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 90 - 29.
- (8) قانون رقم 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- (9) قانون 10-11 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37 لسنة 2011.
- **المجلات والمقالات**
- (1) بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018.
- (2) بالا عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، 2021.
- (3) بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة لبناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007.
- (4) بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة، شهادة التعمير ومنازعاتها وفق آخر التعديلات القانونية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة خنشلة، 2023.

- (5) بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق، د.د.ن، عنابة، 2000.
- (6) رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 04، د.د.ن، د.س.
- (7) صليحة زغلول، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 34، العدد 02، قسنطينة، الجزائر، 2020.
- (8) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- (9) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، 2005، الجزائر.
- (10) عمار عباس، تشويه النسيج العمراني "الأسباب والحلول" مجلة العمران، عدد خاص، الصادرة سنة 2000، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، القانون 29-90 المعدل والمتمم.
- (11) كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19 - 15، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، الجزائر.
- (12) مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد 01، 2007.
- الرسائل الجامعية
- (13) تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018-2019.
- (14) تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018-2019.
- (15) حجاج هوارى، عبادة محمد، رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية، ماستر حقوق، تخصص عقاري، الأغواط، 2014-2015.

- (16) عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة 08 ماي 1945 -قائمة-، 2021-2022.
- (17) عربي بايزيد، ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
- (18) عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقش بتاريخ 02 جوان 2007.
- (19) فاطمة رزوق، ناريمان قابوسة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي-، الجزائر، 2020-2021.
- (20) وفاء عز الدين، منازل التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي -أم البواقي-، 2014-2015.
- (21) تمارة لويزة، عزي سهام، ضوابط إصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- (22)

• المراجع باللغة الأجنبية

- 1) Adja Djillali, Bernard Drobenko, **droit de l'urbanisme**, édition Berti, Algerie, 2007.
- 2) Auby.J, Perinet- Marquet .H, **droit de l'urbanisme et de la construction**, 7^e édition, Paris, Montchrestien,2004.
- 3) Mona Abbadie, Ali Hadjiedj, **Quelle politique urbaine pour la capitale?** Reveu courrier du savoir, biskra, 06 juin 2005.

الملاحق

الملحق رقم 01: نموذج حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



الملاحق رقم 02: نموذج حول مخطط شغل الأراضي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
تظنرا للمطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة / الأئمة / السيد)
السكنية (ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات منسطة شغل الأراضي و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS)
معامل مساحة البناء على الأرض (CES)
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المنسوق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 04: نموذج طلب لرخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ

إمضاء صاحب الطلب

الملاحق رقم 05: نموذج طلب لرخصة البناء

* - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - *
ولاية : بسكرة
دائرة : طولقة
بلدية : طولقة

* - طلب رخصة البناء - *

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير- عقود التعمير و تسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : فيصل خير الدين
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : حي الضلعة المجمع التجاري ولاية بسكرة
بلدية : بسكرة
رقم الهاتف : 0664.92.75.18
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : فيصل خير الدين
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : حي الضلعة المجمع التجاري بسكرة
بلدية : بسكرة
رقم الهاتف : 0664.92.75.18
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : ملكية دفتر عقاري
7 - عنوان المشروع : حي المسيد قسم 167 مجموعة ملكية رقم 11 دائرة بسكرة ولاية بسكرة
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : 685.00 م²
9 - طبيعة الطلب : رخصة البناء جديدة
10 - نوع المشروع : استثماري فلاحي (غرف تبريد للمنتوجات الفلاحية)
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة : شاحرة
12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها : من الشمال : مسجد ومدرسة قرآنية، و من الجنوب : القطعة ملك فيصل خير الدين، و الغرب : القطعة ملك فيصل خير الدين، و من الشرق : ازدواجية الطريق معيد نحو المسيد.
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : /
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء : 12 شهرا

حرر بسكرة في :

إمضاء صاحب الطلب :

قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
	الشكر والعرفان
	الإهداء
	الملخص
01	مقدمة
	الفصل الأول: الرقابة القبلية عن طريق أدوات التعمير التنظيمية
08	تمهيد
09	المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
09	المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير
12	المطلب الثاني: دور القواعد العامة في تحقيق الرقابة القبلية
14	المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
14	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي
21	المبحث الثالث: مخطط شغل الأراضي
21	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
25	المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
31	خلاصة
	الفصل الثاني: الرقابة القبلية عن طريق أدوات التعمير الفردية
33	تمهيد
34	المبحث الأول: شهادة التعمير
34	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير
41	المطلب الثاني: منازعات شهادة التعمير

49	المبحث الثاني: رخصة التجزئة
49	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة
58	المطلب الثاني: منازعات رخصة التجزئة
61	المبحث الثاني: رخصة البناء
61	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
70	المطلب الثاني: منازعات رخصة البناء
76	خلاصة
78	الخاتمة
81	قائمة المراجع
88	الملاحق

الملخص:

تهدف هذه الدراسة والموسومة بعنوان آليات الرقابة القبلية على أعمال البناء في قانون التهيئة والتعمير إلى الوقوف على مختلف الإجراءات المتبعة خلال عملية استصدار الرخص والشهادات بالإضافة للمخططات ، فضلا عن الحديث عن مختلف المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء، وقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي، بالاستناد على أسلوب التحليل.

وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها توضيح وتبين الإجراءات الواجب إتباعها عند طلب استصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير المتمثلة في الملفات التي يجب تحصيلها والوثائق المطلوبة، بالإضافة إلى أن رخص وشهادات التعمير تعتبر ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وراء مخططات التهيئة والتعمير كما أنها ميكانيزمات للرقابة القبلية على النشاط العمراني، يستوجب منها من طرف الهيئات المختصة.

الكلمات المفتاحية: الرقابة القبلية، أدوات التعمير، قانون التهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، المنازعات.

Summary:

This study, titled Mechanisms for Tribal Control of Construction Works in the Planning and Development Law, aims to identify the various procedures followed during the process of issuing licenses and certificates in addition to plans, as well as to talk about the various disputes related to the construction certificate, the retail license, and the building permit. This study was based on Descriptive approach, based on the analysis method.

The study reached several results, the most important of which is clarifying and clarifying the procedures that must be followed when requesting the issuance of licenses and certificates related to building and reconstruction, represented by the files that must be collected and the required documents, in addition to

Construction permits and certificates are considered basic guarantees for enforcing the proper implementation of what is behind development and reconstruction plans. They are also mechanisms for tribal control over urban activity, which are required by the competent bodies.

Keywords: tribal control, reconstruction tools, development and reconstruction law, master plan for development and reconstruction, land occupancy plan, development certificate, retail license, building permit, disputes