



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



## دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة مقدمة استكمالاً لمتطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: قانون التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذ:

د/ بن محمود بوزيد

إعداد الطالبين:

- براهيم بدر الدين

- محروش ياسين

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصفة
عبد الحق خنتاش	استاذ محاضر ب	جامعة برج بوعريريج	رئيسا
بوزيد بن محمود	استاذ محاضر ب	جامعة برج بوعريريج	مشرفا، مقررا
حمزة عياش	استاذ محاضر ب	جامعة برج بوعريريج	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول الله تعالى في محكم تنزيله بعد بسم الله الرحمن الرحيم

وَإِنَّمَا أَنتَ مُنذِرٌ لِّمَن لَّا يَتَذَكَّرُ  
فَلْيَنفِرْ لِّمَن لَّا يَتَذَكَّرُ  
فَلْيَنفِرْ لِّمَن لَّا يَتَذَكَّرُ

"سورة المطففين الآية: 26"

صدق الله العظيم

# شكر و تقدير

نحمد الله سبحانه وتعالى ونشكره أولاً الذي حجب إلينا طلب العلم ويسر لنا كل الصعاب

والعراقيل التي وقفت في طريقنا طوال فترة إنجازنا لهذا العمل المتواضع.

نتشرف بوضع هذا البحث المتواضع بين أياد أمينة تحفظ العلم وتعمل دائماً على تطويره.

كما نتوجه بالشكر الخاص إلى الدكتور " بوزيد بن محمود " أطال الله في عمره وحفظه

ورعاه على تفضله بالإشراف على مذكرتنا وحسن توجيهاته لنا.

كما نشكر اللجنة المناقشة على التوضيحات والتوجيهات النيرة والقيمة لإثراء هذا البحث.

و أشكر بدوري كذلك كل من قدم لنا العون طيلة فترة إنجاز هذا العمل من قريب أو من

بعيد.

وإلى كل من ساهم في تشجيعنا ومساعدتنا ولو بكلمة طيبة.

# إهداء

إلى موطن الحب، ورمز العطاء والقوة، من زرع في نفسي حب العلم "أبي الغالي  
إلى حبيبتى بر الأمان، وهدية الرحمن "أمي العزيزة".

أطال الله في عمرهما

إلى سندي في هذه الحياة...إخوتي

إلى من يشهد لهم قلبي بأنهم جمال الحياة، عائلتي وأصدقائي و صديقاتي كل باسمه.

إلى من شاركوني الحياة بجلوها ومرها و وقفوا معي في كل

خطوة

إلى كل طالب علم

إلى كل من يذكرهم فؤادي، ويعتذر لهم قلبي.

بدرالدين

# إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى من علمني أن النجاح لا يأتي  
إلا بالصبر والإصرار.. ابي الغالي

تاج رأسي إلى من سهرت الليل لأجلنا إليك يا أمي الحبيبة  
حبا وطاعة وبرآ

إلى عائلتي إلى من شاركوني الحياة بجلوها ومرها و وقفوا معي  
في كل

خطوة

ياسين

مقدمة

لطالما كان العمران محل اهتمام العديد من الدول على غرار الدولة الجزائرية التي اعتمدت بدورها منذ الاستقلال سياسة عمرانية خاصة بها هادفة بذلك إلى محاولة دمج وخلق التوازن بين مختلف وظائف الدولة من سكن، تجارة، وصناعة...

وهذا من خلال إصدار المشرع للعديد من القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير لتنظيم حركة العمران إلا أن الوسط العمراني لم يشهد الاستقرار حتى الآن، نظرا للتوسع العمراني والنمو الديمغرافي المتزايد الذي تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية، ونتيجة للمتغيرات العديدة التي مست التركيب الاجتماعي والزيادة الضخمة في تعداد السكان.

ادى ما سبق ذكره الى تزايد الحاجة للخدمات الحضرية المتطورة كما ونوعا، فكان لا بد لدولة ان تتدخل من اجل متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام وفرض سيطرتها على الحركة العمرانية لضمان حياة مستقرة للمواطن وذلك بالتنسيق مع الجهات الادارية المعنية لحل مشاكلها ومعالجة وضعية البناءات غير قانونية ومكافحة الظاهرة السلبية للبناء الفوضوي.

لقد شهد قطاع التعمير في الجزائر العديد من التغييرات والتحديثات الجديدة محاولة بدورها لإضافة نوع من الانسجام والتناسق داخل قطاع التعمير، أين تم إنشاء مخططات التعمير وبرامج التعمير وإعادة الهيكلة وقد كان لهذه الأدوات أثر كبير على سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر، وعلى اعتبار أن سياسة التهيئة العمرانية بحاجة لمن ينفذها، كما وتحتاج إلى تظافر جهود مجموعة من الفاعلين في هذا الميدان على رأسهم الجماعات المحلية كهيئات لامركزية.

إن توضيح دور الهيئات اللامركزية في مجال التهيئة العمرانية يستدعي الإشارة إلى الجماعات المحلية التي تتشكل أساسا في الولاية والبلدية وهما وسيلتان للتنظيم المحلي ومشاركة المواطنين في إدارة شؤونهم، يتم ذلك انطلاقا من تقسيم إقليم الدولة إلى وحدات جغرافية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بحيث أن نشاطها محلي وليس وطني هذا ما جعلها تأخذ تسمية اللامركزية الإقليمية، إذ أن لها من الصلاحيات الواسعة مما يخول لإدارتها المحلية حق القيام ببعض الإجراءات دون اللجوء إلى سلطة القضاء كهدم البناءات التي تمت دون رخصة البناء، إلى جانب مختلف الوسائل القانونية التي تتمتع بها الجماعات



المحلية في مجال التهيئة والتعمير كتنظيم عملية البناء وتشديد التجمعات السكانية وكذا القضاء على البناء الفوضوي لتنظيم النشاط العمراني واستغلال الأراضي أحسن استغلال.

إن أهمية موضوع دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير تكمن في معرفة أهم بؤر التوتر وعدم الاستقرار وأسباب التدهور العمراني الذي تعرفه المدن والتجمعات السكانية اليوم، وكذا معرفة الدور الكبير والفعال الذي تلعبه الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير باعتبارها الشريك الأساسي للدولة في الإدارة المحلية.

ويستند اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة دوافع ذاتية وأخرى موضوعية فبالنسبة للدوافع الذاتية يمكن الإشارة إلى:

- الرغبة في البحث والدراسة في مجال الرقابة الإدارية على أشغال البناء والتعمير وكذا معرفة الدور الفعال الذي تلعبه الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير.
- معرفة أهم التجاوزات التي قد تحدث في مختلف أعمال البناء والتشييد لارتباطها بالواقع اليومي وسبل مجابقتها والتقليل منها.

أما الدوافع الموضوعية فأبرزها أن قطاع التهيئة والتعمير أصبح في الآونة الأخيرة محل اهتمام العديد من الباحثين والدارسين كونه مجال حيوي ذو نشاط دائم، إضافة إلى أنه حديث النشأة مقارنة بالقوانين الأخرى، والتعريف بهذا التقنين من شأنه إثراء المكتبة الأكاديمية في هذا الإطار.

كما لا يمكن أن ننكر حقيقة أنه قد واجهتنا صعوبات كثيرة في اعداد هذه المذكرة، فكما هو معلوم ونظرا للضرورة التي مرت بها بلادنا والعالم نتيجة وباء كورونا مما اثر على حركة التنقل وادى الى غلقها، حيث تعذر علينا التنقل لجمع الكم المطلوب من المراجع التي تفيدنا في اعداد هذه المذكرة، وكذا قلة المراجع الخاصة بهذا التخصص، وكذلك كثرة النصوص القانونية والتنظيمية مما صعب علينا الاطلاع عليها بشكل دقيق.

إننا نرمي من وراء بحثنا هذا تحقيق جملة من الأهداف يمكن حصرها فيما يلي:

دراسة وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح الصورة بالنسبة للدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في عملية تنظيم قواعد التهيئة والتعمير.

إبراز دور الإدارة المحلية وأهم ما تقوم به في ميدان التهيئة والتعمير من خلال مختلف الآليات والوسائل لفرض قواعد التعمير.

مما سبق طرحه في تقديمنا هذا ولمعالجة موضوع بحثنا نطرح الإشكال التالي:

فيما تتجسد مساهمة الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير؟

ولمعالجة إشكالية بحثنا قمنا باعتماد المنهج الوصفي التحليلي ذلك من خلال تحليل النصوص القانونية التي نظمها المشرع في ميدان التعمير، إضافة لدراسة وصفية لقواعد التعمير في التشريع الجزائري.

وقصد الإلمام بحثيات ومتطلبات البحث قمنا بتقسيم موضوع بحثنا كالتالي:

الفصل التمهيدي: تحت عنوان التنظيم القانوني للجماعات المحلية، وقد تطرقنا فيه إلى مبحثين إثنين، المبحث الأول بعنوان التنظيم الإداري البلدية والمبحث الثاني بعنوان التنظيم الإداري للولاية.

و الفصل الأول: بعنوان مساهمة الجماعات المحلية في مجال التخطيط العمراني، فقد قمنا بتقسيمه هو الآخر إلى مبحثين اثنين، المبحث الأول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المبحث الثاني مخطط شغل الأراضي.

وأخيرا الفصل الثاني: الذي تم التطرق فيه إلى مساهمة الجماعات المحلية في تنظيم حركية النشاط العمراني، فقد قسمناه هو الآخر إلى مبحثين، تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير كمبحث أول وثانيا تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير كمبحث ثاني.

الفصل

التمهيد

ان الجماعات المحلية جزء لا يتجزأ من الدولة ، تنشأ نتيجة لتوزيع الوظيفة الإدارية بين السلطات المركزية واللامركزية، فنظام الإدارة المحلية هو نظام يميز الدولة الحديثة وهو مظهر من مظاهرها، ويرتبط ارتباطا مباشرا باللامركزية الإدارية، تأخذ به العديد من الدول الغربية ، وكل الدول العربية .

وقد كرست الدولة الجزائرية مثل العديد من دول العالم اللامركزية الإدارية في مختلف دساتيرها وقوانينها الوطنية، بحيث أرسى المؤسس الجزائري التنظيم الإداري اللامركزي الإقليمي في صلب الدستور، وذلك في المادة 16 من دستور 2016<sup>1</sup> والتي جاء فيها " الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية.." فالجماعات المحلية في الجزائر مصطلح إستعمله الدستور الجزائري للدلالة عن اللامركزية الإقليمية، وتتكون هذه الأخيرة من وحدتين أو مستويين أساسيين هما البلدية والولاية.<sup>2</sup>

تعمل الوحدات المحلية على إدارة الشؤون المواطنين المحليين على مستوى الإقليم، في حدود اختصاصاتها التي حددها الدستور وفصلتها القوانين ، وذلك في كل المجالات خاصة مجال التهيئة والتعمير، الذي يعتبر أساس تقدم ورقي المجتمع المحلي، وبالتالي تحسين حياة الأفراد وتحقيق مطالبهم وذلك باعتبار أن الجماعات المحلية هي بمثابة الهيئات الأساسية للتنظيم الإداري في الدولة، والهدف من وجودها هو إشباع الحاجات العامة التي في الغالب يعجز أو يمتنع القطاع الخاص عن تلبيتها لقلّة مردوديتها أو طول آجالها، وبغية التجسيد الأمثل للأهداف المركزية، أوكلت لها العديد من الصلاحيات التي تؤخذ بعين الاعتبار اتساع المهام المركزية على المستوى البلدية من جهة والولاية من جهة اخرى.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 16 من دستور 2016 المؤرخ في 2016/11/28.

<sup>2</sup> عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2009/2010، ص 03.02.

<sup>3</sup> بن شعيب نصر الدين، شريفي مصطفى، الجماعات الإقليمية ومفارقات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، العدد 10، سنة، 2010، ص 161.

وانطلاقا مما سبق ، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

التنظيم الإداري للبلدية(المبحث الأول).

التنظيم الإداري للولاية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### التنظيم الإداري للبلدية

تعد البلدية في الجزائر الهيئة القاعدية لهم الإدارة العامة للدولة، فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتموي للدولة، وفي تقريب الإدارة من المواطن بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهيته، بحيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطي للجماعات المحلية مجموعة من المهام والإختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة إتخاذ القرار على المستوى المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية.

وسنتناول مفهوم البلدية (المطلب الأول)، كما سنتناول هيئات البلدية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### مفهوم البلدية

تعتبر البلدية الخلية الأساسية في التنظيم الإداري، وتشكل نقطة الإنطلاق في تنمية الإقتصاد والإصلاح الإداري، ويعد المجلس الشعبي البلدي إطارا للتعبير عن الديمقراطية محليا، ويمثل القاعدة اللامركزية ويعالج من خلال مداولاته صلاحيات كثيرة مسندة للبلدية<sup>1</sup>، تطرق إليها القانون 11-10 المتعلق بالبلدية<sup>2</sup>، حيث سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف البلدية (الفرع الأول) وخصائصها (الفرع ثاني).

### الفرع الأول :

<sup>1</sup> فريدة مزياي، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، جامعة قسنطينة 2005، ص 200.

<sup>2</sup> قانون 11-10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، رقم 37.

## تعريف البلدية

عرف القانون رقم 10-11 بأن البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية لدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب قانون، وحسب المادة الثانية فهي القاعدة الإقليمية للامركزية ومكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسير الشؤون العمومية حيث تمارس صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون<sup>1</sup>، وقبل هذا نصت المادة الأولى من قانون البلدية رقم 08-90 المؤرخ في 7 أفريل 1990، على أن " البلدية هي الجماعات الإقليمية الأساسية، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتحدث بموجب قانون<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني :

### خصائص البلدية

تمتاز البلدية في القانون الجزائري بمجموعة من المميزات الذاتية أهمها ما يلي:

أولاً: ركزت المادة الأولى من قانون 10-11 بقولها: البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة ..<sup>3</sup>

ثانياً: نظام البلدية في القانون الجزائري يعتبر صورة للامركزية الإدارية المطلقة، بحيث أن جميع أعضائها وجميع أعضاء هيئات ولجان تسييرها وإدارتها يتم اختيارهم بواسطة الإنتخاب العام والمباشر، ولا يوجد من بينهم أي عضو تم تعيينه أو تكليفه .

<sup>1</sup>المواد 3.2.1 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>المادة 1 من قانون رقم 08/90 المؤرخ في 7 افريل 1990، المتعلق ببلدية، الجريدة الرسمية عدد 15.

<sup>3</sup>المادة 1 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية ، المرجع السابق.

ثالثا: النظام الإداري الجزائري يعتبر صورة حية للتطبيق السليم والفعال لمبدأ ديمقراطية الإدارة العامة ولمفهوم الديمقراطية الإقتصادية والإجتماعية والسياسية<sup>1</sup>.

رابعا: الشخصية المعنوية والتي يقصد بها مجموعة من أشخاص، أو أموال يمكنها القيام بنشاط لتحقيق أهداف ومصالح خاصة .

خامسا: الاستقلالية الإدارية ونعني بالاستقلال الإداري إنشاء أجهزة تتمتع بكل السلطات اللازمة، بحيث يتم توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية و الهيئات المحلية المستقلة تحت رقابة السلطة المركزية.

سادسا: الاستقلالية المالية حيث تتمتع الجماعات المحلية عموما، والبلدية خصوصا، بالاستقلال المالي أو الذمة المالية المستقلة، مما يعني توفر موارد مالية مستقلة تمكنها من أداء المهام الموكلة إليها ، وإشباع الحاجات للمواطنين<sup>2</sup>.

سابعا: تعود أسباب إعطاء المشرع الجزائري للبلدية اختصاصات واسعة ومنتوعة إلى أسباب اديولوجية متصلة بطبيعة نظام البلدية وباعتبارها الخلية الحية والأساسية والقاعدية لدولة الجزائرية في كافة المجالات الاجتماعية والسياسية الاقتصادية والثقافية.

ثامنا: يعد نظام الوصاية السياسية والإدارية على البلدية مركزا، وهذا لأن كل الاختصاصات المقررة للبلدية وكافة الشروط والإجراءات يجب أن تعمل في نطاقها ووفقا لها، ولا يجوز الخروج عنها وإلا اعتبرت اعمال وتصرفات البلدية غير مشروعة، لأن

<sup>1</sup> شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، دراسة حالة البلدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2011، ص 5.

<sup>2</sup> امال دوداح ، مشري نبيلة،قانون البلدية الجديد وأثره على التنمية المحلية ، دراسة حالة بلدية يسر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية ،تخصص إدارة الجماعات المحلية ، بومرداس، 2015-

2016،ص 14.



البلدية تعد وحدة سياسية وإدارية واجتماعية واقتصادية، وتعد لا مركزية مطلقة في ضل مبدأ وحدة الدولة الدستورية والسياسية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني :

#### هيئات البلدية

تتوفر البلدية على هيئة مداولة تتمثل في المجلس الشعبي البلدي (الفرع الأول) وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي (الفرع الثاني) بالإضافة الى إدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

#### الفرع الأول:

#### المجلس الشعبي البلدي

هو عبارة عن هيئة تداولية منتخبة بالإقتراع العام المباشر السري لمدة 5 سنوات من قبل مواطنين قاطنين بالبلدية دون تفریق في الجنس والبالغين 18 سنة يوم الإقتراع ومسجلين في دوائرهم الانتخابية<sup>3</sup>.

أولا: تشكيل المجلس الشعبي البلدي

يختلف عدد أعضاء المجلس الشعبي البلدي بحسب التعداد السكاني للبلدية كما جاء في المادة 80 من القانون 16-10<sup>4</sup> المتعلق بنظام الإنتخابات المؤرخ في 25 اوت 2016، ضمن الشروط التالية:

- 13 عضوا في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 10000 نسمة.

- 15 عضوا في البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 10000 و20000 نسمة .

<sup>1</sup> أعمار عوابدي، دروس في القانون الاداري الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص194.

<sup>2</sup> المادة 15 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> عبيد لخضر ، التنظيم الإداري للجماعات المحلية ، الطبعة الاولى ، الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية ، ص04.

<sup>4</sup> المادة 80 من القانون العضوي رقم 16-10، المؤرخ في 25 اوت 2016 المتعلق بنظام الانتخابات .

- 19- عضوا في البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 20001 و50000 نسمة.
- 23- عضوا في البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 50001 و100000 نسمة .
- 33- عضوا في البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 100001 و200000 نسمة.
- 43- عضوا في البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200001 نسمة أو يفوقه .

### ثانيا: تسيير المجلس الشعبي البلدي

طبقا للمادة 16 من قانون 10-11 يجتمع المجلس البلدي في دورة عادية كل شهرين ولا تتعدى مدة كل دورة 05 أيام، كما يجتمع في دورة غير عادية كلما دعت ظروف البلدية لذلك، ويتم دعوة الأعضاء إما من جانب رئيس المجلس أو ثلث الأعضاء أو والي الولاية<sup>1</sup> .

وحسب نص المادة 54 من نفس القانون فإنه يتم اتخاذ مداورات المجلس بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين أو ممثليهم مع ترجيح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات<sup>2</sup>.

وتكون المداولة علنية ما عدا في حالتين حسب المادة 26 من قانون البلدية:

-دراسة الحالات التأديبية للمنتخبين

-دراسة المسائل المرتبطة بالحفاظ على النظام العام<sup>3</sup>.

ويشكل المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجانا دائمة للمسائل التابعة لمجال إختصاصه ولا سيما المتعلقة:

<sup>1</sup>المادة 16 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>المادة 54 المرجع نفسه

<sup>3</sup>المادة 26 المرجع نفسه.

بالاقتصاد والمالية الصحة والنظافة وحماية البيئة، تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعات التقليدية، الري والفلاحة والصيد البحري، الشؤون الإجتماعية والثقافية والرياضية والشباب.

### ثالثا : إختصاصات المجلس الشعبي البلدي

تضمنها الباب الثاني من القسم الثاني من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، حيث نظمتها المواد من 107 الى 124 منه .

#### 1- التهيئة والتنمية المحلية:

تضمنتها المواد من 107 الى 112 من القانون 10-11، وفي هذا الإطار يعد المجلس الشعبي البلدي برامج سنوية والمتعددة السنوات أو حتى مخططة التنموي القصير والمتوسط والطويل المدى ويصادق عليه، كما يسهر على تنفيذه في إطار الصلاحيات المسندة إليه وتماشيا مع مخطط الوطني لتنمية المستدامة وتنمية الإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية، بالإضافة إلى إمكانية المشاركة في الإجراءات المتعلقة بالتهيئة العمرانية ، وبإمكان البلدية الإعلان عن آراءها وقراراتها وفقا لأحكام التشريع و التنظيم المعمول به، و تخضع إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على الإقليم أو مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية لتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس<sup>1</sup>.

ومن مهامه السهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولا سيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية، والتي بدورها المساهمة في حماية التربة والسهر على الإستغلال الأمثل لها.

2- التعمير والهياكل الأساسية والتجهيز: التعمير هو مجموعة الإجراءات القانونية والعمليات المادية التي تهدف إلى تحقيق تنمية منظمة للتجمعات بالنظر إلى مختلف

<sup>1</sup> محاضرات الأستاذة ثابتي بوحانة ، السنة الثانية ماستر ، تخصص إدارة الجماعات المحلية ، السنة الجامعية

الإحتياجات التي يتعين عليها تلبيتها، أما التجهيز فيتمثل في التزويد بالتجهيزات والمنشآت الأساسية.

يتعين على المجلس الشعبي البلدي التزويد بكل الوسائل ذات العلاقة بعملية التعمير كونه موضوع تقني بالدرجة الأولى، بحسب ما تقتضيه النصوص والتنظيمات المعمول بها والتي تتمثل أساسا في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، كما جاء في نص المادة 115 من القانون 10-11 على أن البلدية وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها والمراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن وكذا مكافحة السكنات الهشة غير القانونية<sup>1</sup>، كما تعتبر البلدية ملزمة في مجال السكن بتوفير الشروط التحفيزية لترقية العقارية، كما لها القيام بكافة العمليات المرتبطة بتهيئة الهياكل والتجهيزات الخاصة بالشبكات التابعة لاختصاصاتها وكذا العمليات المتعلقة بتسيورها وصيانتها<sup>2</sup>.

أما في مجال التعمير والهياكل القاعدية والتجهيز في إطار حماية التراث المعماري تسهر البلدية على محافظة وحماية الأملاك والعقارات والحفاظ على الإنسجام الهندسي للتجمعات السكنية<sup>3</sup>.

### 3 التربية والحماية الاجتماعية والرياضة والثقافة والتسليّة والسياحة:

- في مجال التربية والتعليم: نصت عليه المادة 122 من القانون 10-11 بحيث يظهر دور المجلس الشعبي البلدي من خلال ما ألقى على عاتقه من إنجاز المؤسسات التعليمية الإبتدائي المتماشي مع الخريطة المدرسية الوطنية وحق ضمان

<sup>1</sup> المادة 115 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>2</sup> المادة 119.118 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 116، المرجع نفسه.

صيانتها، وتسيير المطاعم المدرسية والسهر على ضمان توفير وسائل النقل المدرسي<sup>1</sup>.

- **في المجال الاجتماعي:** يجب على المجلس الشعبي البلدي اتخاذ مجمل التدابير لترقية الطفولة وذلك بتجهيز الحدائق الخاصة بهم والنهوض بالتعليم التحضيري والثقافي والفني، وكذا تنظيم التكفل بالفئات الإجتماعية المحرومة والمعوزة في إطار السياسات العمومية والوطنية المقررة في مجال التضامن والحماية الإجتماعية.

- **في مجال حفظ الصحة والنظافة والطرق:** نصت المادتين 123 و 124 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية ، وبمساهمة هذه الأخيرة والمصالح التقنية عليها احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما المتعلقين بحفظ الصحة والنظافة العمومية لا سيما في مجالات:

- توزيع المياه الصالحة لشرب وصرف المياه المستعملة ومعالجتها.
- جمع النفايات الصلبة ونقلها ومعالجتها.
- مكافحة نواقل الأمراض المنتقلة والمعدية والحفاظ على صحة الأغذية والأماكن والمؤسسات المستقبلية للجمهور.
- صيانة طرق البلدية وصيانة إشارات المرور التابعة لشبكة طرقاتها.
- تهيئة المساحات الخضراء وصيانة الفضاءات الخاصة بالترفيه وخصوصا منها الشواطئ<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

### رئيس مجلس الشعبي البلدي

<sup>1</sup>المادة 122 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

<sup>2</sup>المادة 123.124، المرجع نفسه

ونكرت المادة 62 من قانون البلدية رقم 11-10 "ينتخب رئيس المجلس الشعبي البلدي للعهدة الانتخابية طبقاً لأحكام هذا القانون".<sup>1</sup>

حيث يمارس رئيس المجلس الشعبي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة.

#### أولاً: تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي

يتم اختيار رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص القانون 11-10 المتعلق بالبلدية كالتالي:

يستدعي الوالي المنتخبين قصد تنصيب المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي إعلان نتائج الانتخابات، كما يعلن رئيساً للمجلس الشعبي البلدي متصدر القائمة التي تحصلت على أغلبية أصوات الناخبين، وفي حالة تساوي الأصوات، يعلن رئيساً المرشحة أو المرشح الأصغر سناً، بحيث يرسل محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي، ويعلن للعموم عن طريق الإلصاق بمقر البلدية والملحقات الإدارية والمندوبيات البلدية، المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>2</sup>

ينصب الرئيس المنتخب في مهامه بمقر البلدية في حفل رسمي بحضور منتخبى المجلس الشعبي البلدي أثناء جلسة علنية يرأسها الوالي أو ممثله خلال الخمسة عشر (15) يوماً على الأكثر التي تلي إعلان نتائج الانتخابات، وعند حدوث حالة استثنائية تعيق تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي بمقر البلدية تطبق أحكام المادة 19 من هذا القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 62، من القانون 11.10، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 64.65.66، المرجع نفسه

<sup>3</sup> المادة 67، المرجع نفسه

كما يعد كذلك محضر بين رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتهية عهده والرئيس الجديد خلال الثمانية (8) أيام التي تلي تنصيبه وترسل نسخة من هذا المحضر إلى الوالي، ويخطر بذلك المجلس الشعبي البلدي، ويحدد مضمون وخصائص هذا المحضر عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

يساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبان أو عدة نواب الرئيس يكون عددهم كما يأتي<sup>2</sup>:

- نائبان (2) بالنسبة للبلديات ذات المجلس الشعبي البلدي المتكون من سبعة (7) إلى تسعة (9) مقعدا.

- ثلاث (3) نواب بالنسبة للبلديات ذات المجلس الشعبي البلدي المتكون من أحد عشر (11) مقعدا.

- أربعة (4) نواب بالنسبة للبلديات ذات المجلس الشعبي البلدي المتكون من خمسة عشر (15) مقعدا.

- خمسة (5) نواب بالنسبة للبلديات ذات المجلس الشعبي البلدي المتكون من ثلاثة وعشرون (23) مقعدا.

- ستة (6) نواب بالنسبة للبلديات ذات المجلس الشعبي البلدي المتكون من ثلاثة وثلاثين (33) مقعدا.

يعرض رئيس المجلس الشعبي البلدي قائمة المنتخبين الذين إختارهم لشغل وظائف نواب الرئيس خلال (15) عشر يوما على الأكثر، التي تلي تنصيبه للمصادقة عليها بأغلبية المطلقة للمجلس الشعبي البلدي في حدود ما تنص عليه المادة 69 من

<sup>1</sup>المادة 68، المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

<sup>2</sup>المادة 69، المرجع نفسه

هذا القانون، كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تفويض إمضائه لهم في حدود المهام الموكلة إليهم.

يستخلف رئيس المجلس الشعبي البلدي المتوفي أو المستقيل أو المتخلي عن المنصب أو محل مانع قانوني خلال عشرة (10) أيام على الأكثر حسب المادة 65 من هذا القانون، كما يتم استخلاف نائب الرئيس المتوفي أو المستقيل أو المقصي أو الممنوع قانونا حسب نفس الأشكال<sup>1</sup>.

يتفرغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة دائمة للممارسة لعهدته الإنتخابية، وفي حالة حصول له مانع مؤقت في أداء وظائفه يستخلف بنائب الرئيس، وإذا استحال على الرئيس تعيين مستخلف له يقوم المجلس الشعبي البلدي بتعيين أحد نواب الرئيس، وإذا تعذر ذلك، أحد أعضاء المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

### ثانيا: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات متنوعة، منها ما يعود إليه باعتباره ممثلا للدولة ومنها ما يعود إليه باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي البلدي ومنها ما يعود إليه باعتباره ممثلا للبلدية:

أ: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا لدولة: نذكر منها:

- يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى اقليم البلدية.
- يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ضابط الحالة المدنية ومن ثم يعود إليه امر اضافة الطابع الرسمي على عقود الحالة المدنية، ويجوز له ان يفوض إمضاه إلى المندوبين البلديين وإلى كل مكلف بلدي ويبلغ النائب العام بذلك.
- يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ضابط الشرطة القضائية.

<sup>1</sup>المادة 70.71 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

<sup>2</sup>المادة 72 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.



- يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي عملية التصديق على الوثائق ويجوز له تفويض إمضاءه للمندوبين البلديين وإلى كل موظف بلدي وهذا تحت مسؤولية ورقابة الأمين العام.

- كما يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي نشر القوانين والتنظيمات واتخاذ كل إجراء يهدف الي تنفيذها في حدود إقليم البلدية.

ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي كل الإحتياطات الضرورية لضمان سلامة وحماية الاشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها كارثة أو حادث وكذلك تفعيل مخطط الاسعافات لحماية الاشخاص والممتلكات<sup>1</sup>.

### ب: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس:

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي التحضير لجلسات المجلس الشعبي البلدي فهو من يستدعي الأعضاء ويبلغهم بجدول الأعمال، ويتخذ كل الإجراءات التي من شأنها تسهيل عملية تنفيذ مداورات المجلس الشعبي البلدي، ويعد بين كل دورة وأخرى تقريرا يتضمن تنفيذ مداورات المجلس، وحتى يتمكن رئيس المجلس من القيام بمهمة التنفيذ وفي أجال معقولة خوله المشرع بموجب المادة 69 من قانون البلدية 10/11 الاستعانة بهيئة تنفيذية تتولى الإشراف والمتابعة بخصوص مداورات المجلس، وتضم الهيئة إلى جانب الرئيس نوابه ويتراوح عددهم من 02 الى 06 حسب تعداد أعضاء المجلس<sup>2</sup>.

### ج: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية:

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل البلدية في جميع التظاهرات الرسمية، كما يتولى رئاسة المجلس الشعبي البلدي، وبهذه الصفة هو من يعهد إليه إستدعاءه

<sup>1</sup> أعمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الاولى، الجزائر، جسور لنشر والتوزيع 2012، ص 213.214.

<sup>2</sup> فيلايلي خديجة، دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية، دراسة حالة بلدية بوسعادة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، فرع ادارة وحكامة محلية، جامعة المسيلة، 2012/2013.

وإعداد مشروع جدول أعمال الدورة، ويتولى تنفيذ ميزانية البلدية ويتابع تطور المالية البلدية ، كما يتخذ المبادرات لتطوير مداخل البلدية، ويتمتع بصفة الأمر بالصرف باسمها ولمصلحتها، ويبرم العقود المختلفة باسم البلدية ، ويقبل الهدايا والوصايا طبقا لتشريع الجاري العمل به، ويعهد إليه إبرام المناقصات والمزايدات طبقا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل ، ويتولى مراقبة حسن تنفيذها، ويمارس حق التقاضي باسم البلدية ولحسابها، ويتخذ كل القرارات المناسبة بهدف إيقاف التقادم أو إسقاطه، كما يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على حسن سير المؤسسات البلدية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، المرجع السابق، ص 217-220.

## المبحث الثاني:

### التنظيم الإداري للولاية

للولاية مكانة مهمة في الدولة فهي تعتبر وحدة من وحداتها الأساسية، وعلى غرار البلدية فالولاية هي الأخرى مرت بمراحل وعرفت أنظمة وقوانين مختلفة، وذلك منذ العهد الاستعماري الى يومنا هذا ففي المرحلة الإستعمارية الأمر 15 افريل 1845 والذي نص على تقسيم الشمال، وبعد الإستقلال كان أول إصلاح عرفته الولاية في 1969/05/23، ثم توالى الإصلاحات الى أن صدر القانون رقم 90-09 والقانون رقم 12-07 والتي تعتبر أهم القوانين التي عرفتها الولاية، حيث تم من خلالها الاعتراف للولاية بممارسة العديد من الاختصاصات، وذلك في كل المجالات خاصة في مجال التنمية المحلية.

وفي هذا المبحث سنتناول الولاية وذلك بالتطرق الى:

مفهوم الولاية (المطلب الأول)، هيئات الولاية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### مفهوم الولاية

الولاية هي وحدة إدارية من وحدات الدولة وهي في الوقت نفسه شخص من اشخاص القانون الإداري، تطرق إليها القانون 12-07 المتعلق بالولاية، وسنتناول في هذا المطلب تعريف الولاية (الفرع الأول) وخصائصها (الفرع الثاني).

## الفرع الاول:

### تعريف الولاية

الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة ولها اختصاصات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية،<sup>1</sup> كما تعتبر الولاية وحدة إدارية لا مركزية تتوفر فيها مقومات اللامركزية وهي تمثل السلطة الوصية على البلدية حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتقوم بنشاطات في مختلف المجالات.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: خصائص الولاية

تمتاز الولاية كمجموعة إدارية لامركزية إقليمية بمجموعة من الخصائص منها:

1- ان الولاية هي وحدة إدارية لا مركزية إقليمية وجغرافية وليست وحدة لا مركزية مصلحة أو مرفقية، فقد وجدت ومنحت الإستقلال والشخصية المعنوية من الدولة على أساس إقليمي.

2- تعد الولاية همزة وصل بين الحاجات والمصالح والمقتضيات المحلية المتميزة عن مصالح الدولة ككل وبين مصالح ومقتضيات واحتياجات المصلحة العامة في الدولة.<sup>3</sup>

3- تمتاز الولاية باعتبارها وحدة إدارية بأنها أوضح صورة لنظام اللامركزية الإدارية النسبية وليست وحدة أو مجموعة لا مركزية إدارية مطلقة وذلك لأن أعضاء هيئة وجهاز تسييرها وادارتها يختار بعضهم بالانتخاب العام بينما يعين الوالي من قبل السلطات ادارية مركزية بمرسوم.

<sup>1</sup> المادة 1 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12.

<sup>2</sup> سمية عولمي، تشخيص نظام الادارة المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد ن تلمسان، 2010/2011.ص267.

<sup>3</sup> شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، المرجع السابق، ص42.

## المطلب الثاني:

### هيئات الولاية

حسب المادة 02 من قانون الولاية فإن للولاية هيئتان هما: المجلس الشعبي الولائي والوالي.<sup>1</sup>

### الفرع الاول:

#### المجلس الشعبي الولائي:

ان المجلس الشعبي الولائي هو جهاز مداولة على مستوى الولاية ويعتبر الأسلوب الأمثل للقيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسييره والسهر على شؤونه ورعاية مصالحه.<sup>2</sup>

ينتخب المجلس الشعبي الولائي لمدة 5 سنوات، وينتخب رئيسه من طرف جميع أعضاء المجلس بالإقتراع السري والأغلبية المطلقة من بين أعضائه، وفي حالة ما اذا تساوت الأصوات يختار الرئيس الأكبر سنا بين المترشحين، إما عن عدد أعضائه فيشكل من 35 الى 55 عضوا حسب عدد سكان الولاية.<sup>3</sup>

ويعقد المجلس 04 دورات عادية في السنة لمدة 15 يوما وهي في أشهر مارس، يونيو، سبتمبر، ديسمبر، ويعقد دورات إستثنائية بطلب من رئيسه أو الوالي أو يطلب من ثلث أعضاء المجلس، وله أيضا ان يشكل لجان تعيينه في المسائل التي تهم الولاية قد تكون دائمة أو مؤقتة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 2 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة 2، الجزائر، جسر لنشر والتوزيع، 2007، ص 232.

<sup>3</sup> المدرسة الوطنية للإدارة، الرهانات الجديدة لتنمية المحلية، حلقة دراسية من اعداد طلبة سنة الرابعة فرع ادارة محلية،

2005-2006، ص 11.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 11.

اما عن عدد أعضاء المجلس الشعبي الولائي حسب عدد السكان، فقد بينتها المادة 82 من قانون 16-10.<sup>1</sup>

-35 عضوا في الولايات التي تقل عدد سكانها عن 250000 نسمة.

-39 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 250001 و 650000 نسمة.

-43 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 650001 و 950000 نسمة.

-47 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 950001 و 1150000 نسمة.

-51 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 1150001 و 1250000 نسمة.

-55 عضوا في الولايات التي يفوق عدد سكانها 1250001 نسمة.

ويتم عمل المجلس في اطار المداولات التي يتم المصادقة عليها بأغلبية الأعضاء المكونيين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتكون المداولات في إطار اختصاصات المجلس الشعبي الولائي ، ذلك ما نصت عليه المادة 51 من القانون 12-07 المتعلق بالولاية وعلى الرغم من اطلاق الاختصاص المعتمد في قانون الولاية إلا ان هذا لم يمنع المشرع من رسم الخطوط الأساسية لصلاحيات المجلس الشعبي الولائي في الميادين المختلفة والتي يمكن حصرها فيما يلي:

\_ المجال الإقتصادي، الفلاحي والمالي.

\_ مجال النشاط الإجتماعي.

\_ المجال الثقافي والسياحي.

\_ مجال التهيئة العمرانية، التجهيز والهيكل الأساسية.

<sup>1</sup> مادة 82 من قانون العضوي رقم 16-10، المتعلق بنظام الانتخابات، مرجع سابق.

وإذا كان المجلس الشعبي الولائي من الناحية النظرية يعتبر الأسلوب الأمثل للقيادة الجماعية والصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسييره والسهر على شؤونه، فإن الواقع يظهر لنا وجوده الرمزي فقط، خاصة أمام هيمنة الوالي من خلال الصلاحيات الواسعة الموكلة اليه باعتباره ممثل الدولة والولاية، والتي جعلته السلطة الأولى على مستوى الولاية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:

#### الوالي

يعتبر الوالي سلطة إدارية وسلطة سياسية في نفس الوقت، ويستخلص من النصوص القانونية بأنه يشكل السلطة الأساسية في الولاية، وعلى هذا الأساس يتمتع بصلاحيات هامة جدا، تتمثل في كونه من جهة ممثلا للدولة ومن جهة اخرى ممثل للولاية.<sup>2</sup>

يعين الوالي بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية وذلك طبقا للمادة 92 من دستور 2016.

وبتالي فهو يمثل صورة عدم التركيز الإداري مثله مثل رئيس الدائرة، ويقصد بأسلوب عدم التركيز الإداري "نقل الصلاحيات من المركز لأعوان يمثلون الدولة ويتصرفون باسمها على المستوى المحلي".<sup>3</sup>

تنتهي مهام الوالي بموجب مرسوم رئاسي وبالإجراءات نفسها المتبعة لدى تعيينه وللوالي صلاحيات مزدوجة منها بكونه هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ومنها بصفته ممثلا لدولة.

<sup>1</sup> لباد ناصر، القانون الاداري، التنظيم الاداري، مطبعة قالم، الجزائر، 2001، ص 118.

<sup>2</sup> حسين عبد القادر، الحكم الراشد في الجزائر وإشكالية التنمية المحلية، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، 2011-2012، ص 157.

<sup>3</sup> المدرسة الوطنية للإدارة، البلدية مهام وصلاحيات، واقع وافاق، حلقة دراسية من اعداد طلبة السنة الرابعة فرع ادارة محلية، 1998-1999، ص 18.

أولاً: سلطات الوالي بصفته ممثلاً للولاية: نذكر منها:

يسهر الوالي على نشر مداوالات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها.

يقدم الوالي عند افتتاح كل دورة عادية تقريراً عن تنفيذ المداوالات المتعددة خلال الدورات السابقة كما يطلع المجلس الشعبي الولائي سنوياً على نشاط القطاعات غير المركزية بالولاية.

كما يطلع الوالي رئيس المجلس الشعبي الولائي بانتظام خلال الفترات الفاصلة بين الدورات، كما يمثل الوالي الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية حسب الشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

يمثل الوالي الولاية أمام القضاء.

يعد الوالي مشروع الميزانية ويتولى تنفيذها بعد مصادقة المجلس الشعبي الولائي عليها.

يسهر الوالي على وضع المصالح الولائية ومؤسساتها العمومية وحسن سيرها ويتولى تنشيط ومراقبة نشاطاتها، كما يقدم الوالي أمام المجلس الشعبي الولائي بياناً سنوياً حول نشاطات الولاية يتبع بمناقشة يمكن أن تنتج عن ذلك توصيات يتم إرسالها إلى الوزير المكلف بالداخلية وإلى القطاعات المعنية.<sup>1</sup>

ثانياً: سلطات الوالي بصفته ممثلاً لدولة: نذكر من هذه السلطات ما يلي:

أ: التمثيل:

حيث تنص المادة 110 من قانون الولاية 12-07 على أن الوالي ممثل للدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة.

<sup>1</sup> المواد 102 إلى 109 من القانون 12-07، المتعلق بالولاية، المرجع السابق.



كما ينشط الوالي وينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية، باستثناء بعض القطاعات نظرا لطبيعة مهامها التي تقتضي بقاء ارتباطها المباشر بالإدارة والمصالح المركزية للوزارات ومن هذه القطاعات ما يلي:<sup>1</sup>

العمل التربوي والتنظيم في مجال التربية والتكوين والتعليم العالي والبحث العلمي، وعاء الضرائب وتحصيلها، الرقابة المالية، إدارة الجمارك، مفتشية العمل، مفتشية الوظيفة العمومية والمصالح التي يتجاوز نشاطها بالنظر الى طبيعتها أو خصوصيتها إقليم الولاية.

### ب: التنفيذ:

حيث تنص المادة 113 من قانون الولاية 07-12 على ان يسهر الوالي على تنفيذ القوانين والتنظيمات واحترام رموز الدولة وشعاراتها على إقليم الولاية.<sup>2</sup>

كما ان الوالي مكلف كذلك بتنفيذ القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية وكذا الأوامر في مختلف المجالات وذلك بعد يوم من نشرها في الجريدة الرسمية ومضى يوم من وصولها الى مقر الدائرة.<sup>3</sup>

### ج: الضبط:

فإن الوالي يتمتع بالعديد من سلطات الضبط الإداري منها:

ان الوالي مسؤول عن المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية، كما توضع مصالح الأمن تحت تصرفه، كما يقوم بالتنسيق بينها، ، كما يمكن للوالي ان يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية عن طريق التسخير.

<sup>1</sup> المادة 110.111 ، من قانون البلدية 10.11 المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 113 ، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي، قانون الادارة المحلية الجزائرية، الجزائر، دار العلوم لنشر والتوزيع، 2004، ص129.

د: مجال الحماية المدنية.

يعتبر الوالي المسؤول عن إعداد وتنفيذ إجراءات الدفاع والحماية المدنية التي لا تكتسي طابعا عسكريا، كما يتولى الإشراف على اعمال مصالح الأمن في الولاية.  
كما يسهر على إعداد وإتمام وتنفيذ مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية ويمكنه لهذا الغرض تسخير الاشخاص والأماكن.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 114-119 من القانون 07-12، المتعلق بالولاية، المرجع السابق.

# الفصل الأول

مساهمة الجماعات المحلية  
في مجال التخطيط العمراني

لقد اعتمدت التهيئة في العديد من الدول المتقدمة التي اتخذت نماذج مختلفة في المشاكل المطروحة في هذا الميدان، باعتبارها سياسة عمرانية تعمل على تنظيم المجال العمراني بوسائل خاصة كالمخططات العمراني و نجد في الجزائر مثلا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفقا لما نص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم و يعتبران من أهم المخططات التي تهدف إلى تهيئة المجال بصفة عامة، لذا فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى إعداد المخطط التوجيهي ثم إعداد مخطط شغل الأراضي في المبحث الثاني<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بوهراوة فيصل، خلفي إلياس، تسوية الوضعية القانونية للأملاك العقارية المتواجدة بالمخطط العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، فرع قانون عقاري، المدينة، 2005، ص 20.

## المبحث الأول:

## المخطط التوجيهي التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد نظم المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 91-117 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 والمرسوم التنفيذي 12-148<sup>1</sup>، الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وقد عمدنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطبين تطرقنا في المطلب الأول إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي المطلب الثاني إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

## المطلب الأول:

## مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة جديدة لتنظيم المجال العمراني فإنه ومن خلاله سوف نتطرق إلى تعريفه (فرع أول) وأهدافه (فرع ثاني )

## الفرع الأول:

## تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفته المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، جريدة رسمية عدد 19، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

<sup>2</sup> - المادة 16، القانون رقم 90-29، الصادر في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، الجريدة الرسمية الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم متطلبات التخطيط المجالي في محاولة إيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني:

### أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير فيما يلي :

- 1- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي الاقتصادي والديموغرافي للجهة المعنية وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقيعية مستقبلية.<sup>2</sup>
- 2- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة انجازها.
- 3- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل .
- 4- تحديد مختلف الوظائف العمرانية ، وطرق توسع النسيج العمراني ، وكفاءات الهيكلية العمرانية .
- 5- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغلة للجهة المدروسة ، وتحديد كفاءات حمايتها وترقيتها .
- 6- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية والطبيعية وحمايتها والمحافظة عليها.<sup>3</sup>
- 7- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية .

<sup>1</sup> محمد جبري، التأطير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، 2005، ص13.

<sup>2</sup> اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص70.

<sup>3</sup> بلخير حلومي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر اكايمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري ، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2013، ص22.

8- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا أو مستقبلا، نقل مياه الشرب وتخزينها

### المطلب الثاني:

#### إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وقد قسمنا هذه الإجراءات إلى ثلاث فروع في الفرع الأول مرحلة التحضير والإعداد وفي الفرع الثاني مرحلة الاستقصاء العمومي وفي الفرع الثالث مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي.

#### الفرع الأول:

##### مرحلة التحضير والإعداد

طبقا لنص المادة 24 من القانون 90-29 فإن كل بلدية من التراب الوطني مجبرة على ترقية مجالها بمخطط توجيهي ويتم إعداده وفقا لما يلي:

**أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:** يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 24 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط .

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية<sup>1</sup>:

-التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

**ثانيا: تبليغ المداولة:** يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية<sup>2</sup>.

**ثالثا: إصدار قرار رسم الحدود:** وهو قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط ويتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود البلدية التي تشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة. وتختلف الجهات المخول لها إصدار القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيه المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالات التالية:

-الوالي: إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ

في 10-09-2005، جريدة رسمية عدد 62.

<sup>2</sup> - المادة 03، المرجع نفسه.



-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة<sup>1</sup>.

رابعا: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: يرسل القرار الكتابي لكل من الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية، منظمات مهنية لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عمليات إعداد المخطط، ويكون لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما من توصلهم بالقرار<sup>2</sup>.

تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتهم وأرائهم حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيهما موافقا<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني:

#### مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد الموافقة عليه (المادة 25 من قانون 90-29)، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية خلال مدة 45 يوما<sup>4</sup>، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

-يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

-يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.

-يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 04، من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 26.

<sup>3</sup> القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية عدد 15.

<sup>4</sup> المادة 26 فقرة 02، من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه الوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>.

كما ويمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>2</sup>.

وعند إقفال الاستقصاء، بعد انقضاء المهلة المحددة، وبعد التوقيع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقوم هذا الأخير أو هؤلاء خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قبل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث:

#### مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات عملاً بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة كما يلي:

بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

بقرار مشترك بين وزير التعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها ألف ويقل عن 500 ألف ساكن.

<sup>1</sup> - المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 12، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص24.

بمرسوم تنفيذي يؤخذ بناء على رأي الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر.

يندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة لضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية<sup>1</sup>.

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يلي<sup>2</sup>:

–مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

–رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

–سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

–الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي المبنية في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

لا تتم مراجعة المخطط أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات الأربعة التي سيتم تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها، ويتم التصديق على هذه المراجعة أو التعديل في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> – المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

<sup>2</sup> – المادة 16، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> – المادة 28 من القانون 90-29، المرجع السابق.

## المبحث الثاني:

### مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو من قواعد التعمير الهامة التي من شأنها وضع برامج اقتصادية، كما يأتي لتكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق ذكره، لكن هذا الأخير قد ترتب عنه بعض الاختلالات والنقائص في تسيير وتهيئة المدن هذا ما دفع إلى إيجاد آلية تنظيمية للتعمير على المستوى المحلي تمثلت في مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر كوسيلة تنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا، وللتطرق لأهم ما جاء في هذا المخطط قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين تطرقنا في المطلب الأول إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي ثم مراحل إعداده في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول:

#### مفهوم مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، باستقراء المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لذلك سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين :

#### الفرع الأول:

#### تعريف مخطط شغل الأراضي

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي على أنه :

أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى البلدية أو جزء منها، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري البنائيات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنائيات، المساحات العمومية الخضراء، ارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع

الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

كما وعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"<sup>2</sup>.

وقد عرف أيضا على أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضيات والمظهر الخارجي لها وكذا الارتفاعات المفروضة، فهو وثيقة تنظيمية كونه يحدد القواعد العامة للتعمير والارتفاعات وحدود استغلال الأراضي، إلى حد يمكن معه منع البناء عليها، ويلعب دور التخطيط العمراني<sup>3</sup>.

وعرفه الدكتور إسماعيل شامة على أنه: المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفق الإطار والتوجيهات المحددة والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>4</sup>.

يعتبر مخطط شغل الأراضي ملزما لكل البلديات إذ يغطي كل بلدية أو جزء منها وفقا لما جاء في المادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم التي تنص على: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي...."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بفضل محمد، التخطيط العمراني والبيئة، من أجل ترقية البيئة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، عدد 03، 2014، ص 98.

<sup>2</sup> - المادة 31 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011، ص 42.

<sup>4</sup> - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 176.

<sup>5</sup> - المادة 34 من القانون 90-29، المرجع السابق.

## الفرع الثاني:

### أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير علي أهداف مخطط شغل الأراضي والتي منها:<sup>1</sup>

- 1- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة ومتناسقة عبر الوحدات الجوارية والأحياء.
- 2- تخصيص أراضي بالنسبة لنشاطات الزراعية .
- 3- تحديد علو المباني والمظهر الخارجي.
- 4- تحديد الأهداف والتوجهات المستقبلية التي يجب ان تؤخذ بعين الاعتبار.
- 5- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.
- 6- تحديد نوع المنشأة والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تستعملها الدولة.<sup>2</sup>
- 7- انجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقائها بعيدة عن الطرق العمومية .
8. انجاز تهيئات خاصة لدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة<sup>3</sup>
9. حماية الأراضي الزراعية .

<sup>1</sup> - المادة 31، من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.  
<sup>2</sup> المادة 40 من القانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت، المعدل والمتمم لقانون 29/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 15 أوت 2004، جريدة رسمية، رقم 51.  
<sup>3</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26، سنة 1991.

10- تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشاريع التي كانت محل اختيار الأرضية من اللجنة المكلفة، سواء كانت متمثلة في مشاريع التكييف السكني أو التجهيزات الخضرية العمومية.

### المطلب الثاني:

#### إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتبع مخطط شغل الأراضي تقريبا نفس الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا قمنا بتقسيم هذه الإجراءات على فروع ثلاث، تطرقنا في الفرع الأول إلى مرحلة إعداد المشروع وفي الفرع الثاني مرحلة الاستقصاء العمومي وأخيرا مرحلة المصادقة كفرع ثالث.

### الفرع الأول:

#### مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

تمر مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي بعدة محطات رئيسية هي كالتالي:

#### أولا/ إجراء المداولة

كما هو معلوم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في إعداد مخطط شغل الأراضي وتحت مسؤوليته وفقا لما جاء به نص المادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاء فيها: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليته"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 34 من القانون 90-29، المرجع السابق.

لذا فتستند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته عن طريق مداولة التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط<sup>1</sup>، وتتضمن هذه المداولة حسب ما جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ما يلي:

-تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق له.

-بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط<sup>2</sup>.

وتبلغ هذا المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>.

#### ثانيا: إصدار قرار رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي

بعد تبليغ قرار المداولة المتضمن مشروع مخطط شغل الأراضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا يتم إصدار قرار رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي بناء على ملف يتكون من مذكرة تقديم، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتم تعيين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة إلى<sup>4</sup>:

-الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

<sup>1</sup> - شهرزاد عوابد، الضبط العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث والدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 08، 2016، ص306.

<sup>2</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 1 جوان 1991.

<sup>3</sup> - المادة 3، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 4، المرجع نفسه.



## ثالثاً: إصدار قرار المتضمن الجهات المشاركة في مخطط شغل الأراضي

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهذه الهيئات مهلة 15 يوماً تحسب من تاريخ إسلامهم الرسالة، للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

وبعد انتهاء مدة 15 يوماً يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، وتستشار وجوباً:

أ/ الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: تتمثل في التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات<sup>2</sup>، كما وأضاف المشرع كل من مصلحة البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة<sup>3</sup>.

ب/ الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: وتتجلى هذه المصالح التي يجب استشارتها على مستوى البلدية في كل من توزيع الطاقة، النقل وتوزيع المياه<sup>4</sup>، وكذا مصلحة الضبط العقاري<sup>5</sup>، وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح التابعة للدولة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 8، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

<sup>4</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق..

## رابعاً: تبليغ مشروع المخطط للإدارات والهيئات العمومية

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات، والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، وتمنح لهم مدة 60 يوماً لتقديم آرائها وملاحظاتها، وفي حال ما انقضت هذه المهلة أعتبر رأيها موافقاً.

## الفرع الثاني:

## مرحلة الاستقصاء العمومي

يهدف التحقيق العمومي إلى إخضاع العملية المتوقعة إلى استقصاء عمومي، من أجل تحقيق الديمقراطية الإدارية، ويعتبر موضوع تهيئة المجال من بين المواضيع المفضلة لإشراك المواطنين والجمعيات في اتخاذ القرارات المتعلقة بها، كالمشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>، حيث يتم عرض المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً وينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال فترة الاستقصاء<sup>2</sup>.

• وكما جاء في المادة 10 إذ يخضع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويتضمن القرار ما يلي:

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

– يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

– يعين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.

<sup>1</sup> – وناس يحيى، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 164.

<sup>2</sup> – حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة، ص 15.

يبيّن تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.

يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي<sup>1</sup>.

• وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه الوالي المختص إقليمياً<sup>2</sup>، ويتم فتح سجل خاص لتدوين الملاحظات مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتي يرسلها إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>3</sup>.

• يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونياً، ويقوم المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال 15 يوماً الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف كامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>4</sup>.

#### الفرع الرابع:

#### مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

وتعتبر مرحلة المصادقة آخر مرحلة في إعداد مخطط شغل الأراضي، يرسل هذا الأخير بعد تعديله عن الاقتضاء مرفوقاً بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوماً من تاريخ استلام الملف، وإذا لم يجب الوالي بعد انقضاء

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 11، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 12، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

المهلة يعد رأيه موافقا<sup>1</sup>، ويصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي<sup>2</sup>.

• يبلغ مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه للجهات الآتية على الخصوص:

-الوالي المختص أو الولاية المختصون.

-المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-الغرفة التجارية.

-الغرفة الفلاحية<sup>3</sup>.

• ثم يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يبين فيه ما يلي:

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

-المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

-قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يصبح ملزما للجميع بما في ذلك الإدارة التي أعدته وصادقت عليه<sup>5</sup>.

تبعاً للتعمير التشاركي الذي يضمن إشراك المواطنين والهيئات والجمعيات في عملية إعداد المخططات العمرانية، فقد سمح المشرع بعملية مراجعة مخطط شغل الأراضي

<sup>1</sup> - منصور نورة، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 16، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 17، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - القرار رقم 362-202، المؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، نقلا عن حمدي باشا عمر، حماية الملكية الفكرية العقارية الخاصة، ص 99.

بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، وذلك بما حدده القانون وفقا للحالات التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث الحجم المسموح به من المشروع الحضري أو البيانات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تحديده.

- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن كوارث 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.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها بإعداد مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 37 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

# الفصل الثاني

مساهمة الجماعات المحلية

في ضبط حركية النشاط

العمراني

كما هو معلوم فإن الجماعات الإقليمية هي صاحبة الاختصاص في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، لكن دورها لم يقتصر على هذا فقط، فقد خول لها المشرع صلاحية إعداد الرخص والشهادات العمرانية كوسائل قانونية تعمل على احترام التوجهات العمرانية ورقابة النشاط العمراني المتزايد، وبالتالي فهي تعتبر آليات رقابية تخول للإدارة الإطلاع والإشراف على عمليات البناء والترميم بهدف الحد من ظاهرة البناء الفوضوي أو غير القانوني الذي يخالف القواعد والمعايير التي جاءت بها قوانين التهيئة والتعمير، ولكي نكون على إطلاع أوسع بمحتوى هذه الرخص والشهادات، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين اثنين، تطرقنا في المبحث الأول إلى تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير وفي المبحث الثاني تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

## المبحث الأول:

## تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية بغرض تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي يرتكبها الأفراد بتعسفهم نظرا لامتلاكهم حق الملكية، بحيث أن هذه القيود تمكن الجهات الإدارية المختصة من بسط رقابتها على ميدان التهيئة العمرانية ومدى تقييد صاحبها بالالتزامات المفروضة عليه وفقا لما تقتضيه المصلحة العمرانية العامة، وللتعرف أكثر على هذه الآليات الرقابية قمنا بعرض الرخص الإدارية في ثلاث مطالب، في المطلب الأول رخصة البناء ثم المطلب الثاني رخصة التجزئة وأخيرا رخصة الهدم كمطلب ثالث.

## المطلب الأول:

## رخصة البناء

من المعلوم أن رخصة البناء تعتبر كأكثر الرخص أهمية وفاعلية في مجال التعمير على اعتبار أنها تسمح لمالكها بتشييد أو تغيير أو تمديد بناء محدد، وفقا لما جاءت به قوانين التعمير ومختلف المراسيم التنفيذية، ولإطلاع أشمل على رخصة البناء تطرقنا في هذا المطلب إلى عنصرين اثنين، مفهوم رخصة البناء كفرع أول وإجراءات إعداد ومنح رخصة البناء كفرع ثان.



## الفرع الأول:

## مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان الرقابة على أنشطة البناء المختلفة فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة<sup>1</sup>.

## أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يرد تعريف واضح لرخصة البناء في قانون التعمير، إلا أن بعض القوانين الأخرى وبعض الباحثين أشاروا إلى تعريف رخصة البناء :

هناك من عرف رخصة البناء بأنها عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط وإجراءات محددة وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة، ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وبسعي منه، و لرخصة البناء أثراً قانونياً يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة في القيام بأشغال بناء في العقار محل الرخصة<sup>2</sup>.

كما وعرفت بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعياً كان أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران<sup>3</sup>.

وكذا تنص المادة 52 من القانون 90-29 على أنه: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير

<sup>1</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 02.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، نمازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، العدد 3، المغرب، 2013، ص 03.

<sup>3</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 12.

البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والتوجهات المفضية على المساحة العمومية وإلناجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"<sup>1</sup>.

### ثانيا: خصائص رخصة البناء

أ/ صادرة بالإرادة المنفردة: رخصة البناء هي قرار إداري، حيث يعرف هذا الأخير على أنه تغيير إداري صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية<sup>2</sup>، حيث لا يمكن أن تعتبر رخصة البناء قرارا إداريا ما لم تصدر من طرف الجهات المختصة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه، وفق ما نصت عليه المواد 65،66،67 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وما طلب المعني إلا سببا في إصدار<sup>3</sup>.

ب/ تصرف قانوني: وهو ما يميز القرار الإداري، فرخصة البناء تصرف صادر بقصد ترتيب أثر قانوني حيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثرا بذاتها، كما تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات<sup>4</sup>.

ج/ صادرة عن جهة إدارية مختصة: أي أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو محلية، فيكفي أن تكون الإدارة مصدر القرار تنتمي إلى السلطة التنفيذية<sup>5</sup>.

### ثالثا/ نطاق تطبيق رخصة البناء

<sup>1</sup> - المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري (دراسة تشريعية قضائية وفقهية)، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، 2007، ص17.

<sup>3</sup> - بعلي الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص11.

<sup>4</sup> - الصرايرة مصالح، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد 4، الكويت، 2001، ص297.

<sup>5</sup> - عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011-2012، ص12.

لدراسة نطاق تطبيق هذه الرخصة يتطلب الأمر تحديد الأشخاص الذين رخص لهم القانون طلب هذه الرخصة وكذا تحديد وتوضيح الأعمال محل الترخيص.

### أ/ من حيث الأشخاص:

عموما فإن حق البناء مرتبط بحق الملكية وفقا لما نصت عليه المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، غير أن المشرع وسع في قائمة الأشخاص الذين يسمح لهم بحق البناء، وهذا وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى والرسوم التنفيذية رقم 15-19، والأشخاص المرخص لهم حق البناء هم كالتالي:

**1/ المالك:** يعتبر الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية وممارستها، وهو ما جسدها المادة 50 من القانون 90-29 وعلى ذلك لا يكون طالب الرخصة إلا مالكا للقطعة الأرضية التي ينصب عليها الطلب، وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمانها<sup>1</sup>.

**2/ الوكيل:** هو الشخص الذي يفوض من طرف المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لإسمه ولصاحبه<sup>2</sup>، ووفقا لما جاءت به المادة 586 من القانون المدني والتي حددت شروط تقديم طلب الوكالة والقرارات والأحكام القضائية بتقديم الوكالة، بحيث يمارس الوكيل وكالة عامة لصالح موكله<sup>3</sup>.

**3/ المستأجر المرخص له قانونا:** يمكن لمستأجر العقار سواء كان قطعة أرضية أو بناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء بالنسبة للأعمال الضرورية الواقعة في إطار إصلاح حائط مهدد بالسقوط أو تقوية أساسات أو ترميم الطوابق أو الأسقف<sup>4</sup>، وذلك بالحصول

<sup>1</sup> - المادة 50 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص16.

<sup>3</sup> - المادة 573 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

على ترخيص من المؤجر بحيث لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرات في العين المؤجرة إلا بطلب من المؤجر<sup>1</sup>.

**4/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** إن حق التخصيص وسيلة من وسائل استعمال وإصلاح الأملاك الوطنية العامة، التي تحوزها الدولة أو جماعتها الإقليمية، ويتجسد هذا الحق بموجب قرار إداري يمنح بموجبه حق الاستعمال دون التصرف لأن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها<sup>2</sup>.

**5/ صاحب الامتياز:** مما جاء به نص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن لقانون المالية إذ يمكن المنح بامتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون في شأن مشاريع استثمارية<sup>3</sup>.

#### ب/ من حيث الموضوع:

ويقصد به معرفة أشغال البناء المستوجبة لها وكذا الأعمال البنائية محل الترخيص ومن بين هذه الأعمال :

**1/ إنشاء البنايات الجديدة:** ويقصد بالإنشاء الإحداث والإيجاد، فإشياء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء بإقامتها أول مرة<sup>4</sup>، والبناء هو إقامة مجموعة من الأشغال تتضمن الإسمنت والحديد والخشب والرمل، تشييده يد الإنسان ويستوي أن يكون البناء مهاد للسكن أو لأغراض أخرى كالمصانع، المستودعات، والمخازن، وكذا كل ما يشيده في باطن الأرض من بناء<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 492 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج بدون رخص - بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقع المحكمة العليا، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 86.

<sup>3</sup> المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية، عدد 88، الصادرة في 30 سبتمبر 1993.

<sup>4</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 16.

<sup>5</sup> عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2000-2001، ص 18.

2/ **تمديد البنايات الموجودة:** لم يحدد المشرع الجزائري ما هو مقصود بتمديد المباني، إلا أن هناك من اعتبر أعمال التجديد تنصرف إلى تمديد البنايات أفقياً وعمودياً<sup>1</sup>.

3/ **تغيير البناء:** والمقصود به البناء الذي يمس الجدران والحيطان الضخمة للبناء<sup>2</sup>، الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أو أكثر نفعاً<sup>3</sup>.

4/ **إقامة جدار للتدعيم والتسييج:** والمقصود بتدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب، وأما والتسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد اشترط المشرع لهما ضرورة الحصول على رخصة البناء وإضفاء الرقابة الإدارية والتقنية من طرف السلطات المختصة<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني:

#### إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء

إن الحصول على رخصة البناء ليس بالأمر الهين، إذا لابد وقبل كل شيء المرور بعدة إجراءات قانونية تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، إذ لابد لطالب رخصة البناء من تقديم طلب إلى الجهة المختصة وهذه الأخيرة بدورها تقوم بالتحقيق ودراسة هذا الطلب، يمكن عرض هذه الإجراءات في ثلاث مراحل أساسية هي كالتالي:

#### أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

<sup>1</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 172.

<sup>2</sup> المادة 25 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007 ص 635.

<sup>4</sup> دبرم عايدة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 66-67.

حيث أن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، إذ أنه من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة البناء بدون تقديم طلب بذلك<sup>1</sup>، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب وهو ما نوضحه في ما يلي<sup>2</sup>:

أ/ صفة طالب الرخصة: كما سبق ذكره فقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي

19-15 من لهم الحق في طلب الرخصة:

**1- المالك:** فسواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup>.

**2- وكيل المالك:** هو الشخص الذي يفوضه مالك العقار للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه بمقتضى عقد وكالة ملزم بينهما حسب المادة 157 من القانون المدني<sup>4</sup>.

**3- المستأجر المرخص له:** هو الشخص الذي يستأجر عقار سواء كان أرضا أو بناية، فله أن يقدم طلب رخصة البناء مرفقا بترخيص<sup>5</sup>.

**4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض:** كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة...، فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 578.

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 24.

<sup>3</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 28.

<sup>4</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 14.

<sup>5</sup> ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 71.

<sup>6</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 28.

ب/ مضمون طلب الرخصة: يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفوقا بما يلي:

### 1- الوثائق التي تثبت الصفة

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 15-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>
- أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975.<sup>2</sup>
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا<sup>3</sup>.

### 2- الوثائق الخاصة بالبناء

إضافة إلى الوثائق التي تثبت صفة طالب رخصة البناء، توجد مجموعة من الوثائق اللازمة التي يتوجب إرفاقها في ملف ترسل إلى الجهة الإدارية المختصة، نص عليها صراحة المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 43 منه والمتمثلة في: الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، والملف التقني الذي يبين مدى تناسب المشروع مع قواعد حماية البيئة<sup>4</sup>.

### ثانيا: التحقيق في طلب رخصة البناء

بعد تحضير ملف طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة يرسله الطالب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود القطعة الأرضية المراد البناء عليها وهذا في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمان نسخ بالنسبة

<sup>1</sup> - رقم 90-25 المؤرخ في 15-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صدارة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

<sup>4</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية<sup>1</sup>، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الملف مقابل وصل استلام يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد من مطابقة الوثائق للقانون<sup>2</sup>، ويتمحور موضع دراسة الطلب حول ما إن كان هذا المشروع مطابقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ولتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، وفي حالة ما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف لشباك الوحيد للبلدية، إذ يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى ممثلي الشباك الوحيد للمصالح المستشارة في المادة 47 من المرسوم السابق ذكره خلال أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، ويفصل الشباك الوحيد للبلدية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الملف<sup>4</sup>.

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فينتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال ملف الطلب في (07) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران وذلك قصد إبداء رأيها خلال أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويختص في ذلك الشباك الوحيد للولاية<sup>5</sup>.

### ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد انتهاء دراسة ملف طلب رخصة البناء والتحقق فيه أصبح من الواجب إصدار قرار رسمي إما بقبول الطلب أو يرفضه، وطبعا يكون هذا القرار صادرا من الجهة الإدارية المختصة.

<sup>1</sup> - المادة 45 فقرة 01، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 45 فقرة 02، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 46، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 48، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - المادة 49، المرجع نفسه.



أ/الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء: لقد كرس المشرع الجزائري سلطة إصدار قرار رخصة البناء كمبدأ عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أنه وسع من هذه الصلاحية في بعض الحالات لصالح الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص الأصلي في منح وتسليم رخصة البناء تطبيقاً لنص المادة 65 من القانون رقم 10-11 المتضمن القانون البلدي<sup>1</sup>، بصفته ممثلاً للبلدية في حالات وممثل للدولة في حالات أخرى<sup>2</sup>.

-بصفته ممثلاً للبلدية: وهذا بالنسبة لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويلزم بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة<sup>3</sup>.

-بصفته ممثلاً للدولة: طبقاً لنص المادة 65 من القانون 90-29، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، فإن كان تسليمها ممثلاً للبلدية يكون تحت الرقابة الإدارية للوالي فإن تسليمها بوصفه ممثلاً للدولة يكون تحت السلطة الرئاسية للوالي<sup>4</sup>.

2/ اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت إنتاج ونقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

<sup>1</sup> - المادة 95 من القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 65 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص20.

<sup>4</sup> - بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص28.

-إقتطاعات الأرض والبنىات التالية: الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

**3/ اختصاص الوزير المكلف بالعمران:** وذلك في إطار مشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>2</sup>.

**ب/ مضمون قرار رخصة البناء:** يشمل قرار رخصة البناء ثلاث نقاط أساسية هي كالتالي:

**1/ قرار الموافقة على منح رخصة البناء:** بعدما تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط من مستندات ووثائق ومراعاة أحكام وقواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح، غير أن قرار المنح قد يكون مصحوبا بتحفظ أو إلزام<sup>3</sup>.

• **منح الرخصة بتحفظ:** يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة ببعض الأحكام الخاصة، إذا كانت البنائات والمنشآت المقرر بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا المحافظة على أفاق المعالم الأثرية<sup>4</sup>.

• **قرار منح الرخصة بإلزام:** بحيث لا بد أن تشتمل رخصة البناء على الارتفاقات والالتزامات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنائات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاعات خاصة، فلإدارة سلطة منح رخصة البناء مع اشتراط

<sup>1</sup> - المادة 66 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 67 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، دار جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013، ص411.

<sup>4</sup> - المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

مجموعة من الالتزامات وذلك لكون مشروع البناء نظرا لطبيعته أو موقعه يحتاج إلى تهيئة وخدمات خاصة<sup>1</sup>.

**2/ قرار رفض منح رخصة البناء:** يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء بالنسبة للبلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية قانونا، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا لأحكام العامة المحددة في قواعد التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

**3/ قرار تأجيل البث في طلب البناء:** قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء، ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها، فلإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة<sup>3</sup>، ويصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء، داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، المنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في المجال العمراني، والتي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها ضمن الترتيبات العمرانية، وباعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني نجد أن المشرع الجزائري أولى لها اهتماما كبيرا من خلال القوانين المنظمة لها، وهو ما نلمسه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لذا فلإحاطة بمضمون رخصة التجزئة أكثر قسنا هذا

<sup>1</sup> - المادة 54 فقرة 2، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 52، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 171.

<sup>4</sup> - المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

المطلب إلى فرعين اثنين، في الفرع الأول تطرقنا إلى مفهوم رخصة التجزئة أما الفرع الثاني تطرقنا فيه إلى إجراءات تحضير ومنح رخصة التجزئة.

### الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

رخصة التجزئة تتطلب تقسيما حقيقيا للوحدة العقارية، كونها تمكن الأشخاص من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء، لذا فقد أصبح من الضروري الوقوف على تعريف هذه الرخصة.

#### أولاً: تعريف رخصة التجزئة

تم تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 82-02 من خلال قوله: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية لقطعتين أو أكثر بغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"<sup>1</sup>.

كما تطرق المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لرخصة التجزئة في قوله: "هي كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"<sup>2</sup>.

-هي قرار إداري صادر 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"<sup>3</sup>.

-وثيقة إدارية، تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية ارض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 24 من القانون رقم 82-02، المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402، الموافق ل 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، عدد 06.

<sup>2</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق، ص43.

## ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

1- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إفرادي، هذا بالنظر إلى الجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران<sup>2</sup>.

2- تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية تظهر من خلال سلطة الإدارة في منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير و البيئة<sup>3</sup>.

3- إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك وموكله فقط عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء<sup>4</sup>.

## ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

وذلك من خلال تحديد الأشخاص الذين رخص لهم القانون وسمح لهم يطلب رخصة التجزئة، وكذا تحديد قائمة الأعمال محل الترخيص.

## أ/ من حيث الأشخاص:

خلافًا لما جاءت به رخصة البناء من حيث الأشخاص المرخص لهم يطلبها (المالك، الوكيل، الحائز، المستأجر لديه، الهيئة أو المصلحة المخصص لها)، فإن المشرع الجزائري قد حصر الأشخاص ذوي الصفة في طلب رخصة التجزئة فقط في المالك ووكيله، وذلك وفقا لما جاء به نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم<sup>5</sup>، بحيث ثم إخراج من دائرة المرخص لهم بطلبها كل من المستأجر لديه،

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص43.

<sup>2</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 7، دار النشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص100.

<sup>4</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، ص13.

<sup>5</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

والهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض، بينما بالنسبة للحائز فله أن يطلب الحصول على رخصة التجزئة استنادا لاملاكه سندا حيازيا مشهرا يخوله التصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك<sup>1</sup>.

### ب/ من حيث الموضوع:

إن رخصة التجزئة تلزم في كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، أي إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء على قطعة واحدة أو قطع عدة<sup>2</sup>، وذلك وفق عدة شروط:

يجب أن تكون الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة.

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم الوسائل الرقابية التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، بحيث يخضع القرار المتعلق باستصدارها إلى عدة إجراءات وشروط معقدة تضمنها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وفي غير ذلك أعتبر هذا القرار المتضمن الرخصة مشوبا بعيوب تجعله قابلا للإلغاء، لذا ولنكون على دراية أكثر بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة، قسمنا هذه الإجراءات إلى ثلاث مراحل أساسية هي كالتالي:

#### أولا/ مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة

<sup>1</sup> - المادة 43 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 57، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127.

كل شخص يريد تجزئة أرضه أو تقسيمها على عدة أجزاء لابد عليه أولاً الإفصاح عن إرادته أمام الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة، لكن هذا الطلب لا يتم إلا وفق لما حدده القانون ضمن قائمة الشروط التي تبين صفة طالب الرخصة وكذا الشروط التي تتعلق بمضمون وهيئة طلب رخصة التجزئة ومكوناته.

**أ/ صفة طالب رخصة التجزئة:** مما سبق وتم تحديده في النطاق الشخصي لمن لهم الصفة في طلب الحصول على رخصة التجزئة هما المالك وموكله فقط، بحيث يجب على كل منهما أن يرفق بما يلي:

- نسخة من عقد الملكية.

- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ ب 1975/09/26.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الوكيل أو موكله شخصاً معنوياً<sup>1</sup>.

**ب/ مضمون طلب رخصة التجزئة:** لابد لطالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن دفتر الشروط يحدد فيه قائمة الأشغال المحتملة التجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في أجل محدد وكذا شروط التنازل في القطعة الأرضية والموصفات المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناءات المقرر تشييدها<sup>2</sup>، وكما يجب أن يتضمن هذا الملف كذلك على الوثائق التقنية التي حددتها المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والتي تبين مدى انسجام طلب الرخصة مع قواعد التهيئة العمرانية وضرورة الاهتمام بالنظافة والبيئة والمحيط<sup>3</sup>.

### ثانياً/ مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة

بعد وضع طالب الرخصة الملف بين يدي الجهة المختصة فإن هذه الأخيرة تقوم بدراسته وفتح تحقيق عن طريق هيئات معينة، بحيث يقدم الملف في خمس (05) نسخ

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 58 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها<sup>1</sup>، ويتم تحديد تاريخ إيداع الطلب بوصول إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، وبعد التحقيق في الوثائق الضرورية إذ لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويتم تسجيل تاريخ الإيداع ويوضع نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة<sup>2</sup>، ويتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات مخطط التهيئة والتعمير، أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، ويتم استشارة المصالح المختصة التي يجب أن تبدي رأيها خلال مدة 15 يوما من تاريخ استلامهما طلب إبداء الرأي وإلا عد رأيهما موافقة<sup>4</sup>.

ولقد ميز المشرع بالنسبة للهيئة المكلفة بدراسة الطلب حسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب، ففي حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، يكون هنا من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>5</sup>، ويؤول الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية، ويرسل هذا الأخير أربع نسخ من الملف المخول بالدراسة إلى الهيئة المختصة في أجل شهر ابتداءً من يوم إيداع الملف على مستواه<sup>6</sup>.

### ثالثاً/ مرحلة البث في طلب رخصة التجزئة

<sup>1</sup> - المادة 10، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 10 الفقرة الأخيرة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 11، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 12، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - المادة 14، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> - المادة 15، المرجع نفسه.



يكون طلب رخصة التجزئة هنا أمام آخر مرحلة من مراحل إعداد ومنح هذه الأخيرة، إذ يتم الكشف عن القرار الرسمي إما بقبول الطلب ومنح الرخصة أو رفض الطلب لاحتوائه على عيوب تشوبه، وينتهي القرار وفقا للحالات المحددة قانونا.

أ/ **الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:** حدد قانون العمران الجهة الإدارية المختصة بإصدار هذه الرخصة في ثلاث جهات رسمية، رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام ثم الوالي والوزير المكلف بالعمران.

**1/ إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:** يعتبر أساس إسناد اختصاص تسليم الرخصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي مرتبطا بوجود مخطط شغل الأراضي وفقا لما جاء في نص المادة 65 من القانون 90-29، حيث جعلت من رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي وممثلا للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي<sup>1</sup>.

**2/ إختصاص الوالي:** من خلال ما جاءت به المادة 66 من القانون السابق ذكره فإن الوالي يكون مختصا بتسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج، النقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- إقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد من 44-49 من نفس القانون والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

كما وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 اختصاصه بالمشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في منطقة غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 65 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 66 ، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

3/ إختصاص الوزير المكلف بالعمران: عملا بما جاء في المادة 67 من القانون 90-29 فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية بشرط إن يطلع على الرأي الموافق للوالي المختص أو الولاية المختصين<sup>1</sup>، وكما جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تقر بأن للوزير المكلف بالتعمير صلاحية منح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية<sup>2</sup>.

ب/ مضمون قرار رخصة التجزئة: يدور مضمون القرار النهائي المتعلق برخصة التجزئة في ثلاث اقتراحات رسمية:

1/ قرار الموافقة بمنح الرخصة: بعد مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا، فإنه يتعين على الجهة المختصة قبول الطلب والموافقة على منح الرخصة في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس المجلس الشعبي هو المختص بمنح الرخصة، وذلك مع وجوب احترام الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من المادة 22 منه<sup>3</sup>.

2/ قرار رفض منح رخصة التجزئة: وذلك في حالة إذا ما كانت البلدية التي تقع القطعة الأرضية محل طلب رخصة التجزئة فيها لا تمتلك مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محلها، أو إذ كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به<sup>4</sup>.

3/ قرار تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة: وفقا لما جاءت به المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإن طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل

<sup>1</sup> - المادة 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 22، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 17، المرجع نفسه.

عندما تكون أداة التعمير في حالة الإعداد، وبشرط أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث:

#### رخصة الهدم

لقد استحدث المشرع رخصة الهدم بموجب قانون التعمير كما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث أنها تعتبر من أهم الآليات الرقابية بصفة خاصة على العقارات المبنية، إذ أنه ومن حق كل مالك بناء هدمه جزئيا أو كليا، ونظرا لموقع البناء يتدخل المشرع ليفرض شروطا خاصة بعملية الهدم في إطار الضبط الإداري والمحافظة على النظام العام، لاسيما إذا ما كان البناء المقرر هدمه واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، لذلك وجب علينا أن نتعرف أكثر على هذه الرخصة وأبرز خصائصها، وكذا إجراءات إصدار القرار المتعلق بها، لهذا فقد تطرقنا في هذا المطلب إلى عنصرين أساسيين، أولا مفهوم رخصة الهدم كفرع أول وثانيا لإجراءات إعداد ومنح هذه الرخصة كفرع ثاني.

### الفرع الأول:

#### مفهوم رخصة الهدم

رخصة الهدم كباقي الرخص فهي تصدر في شكل قرار إداري عن طريق الجهة المختصة والتي تمكن صاحبها من امتيازات ترخص له القيام بعملية هدم عقاره المنسوب إليه، لذا لا بد أن نتعرف على تعريف رخصة الهدم بدقة وتبيان خصائصها، ثم تحديد نطاق تطبيقها.

#### أولا/تعريف رخصة الهدم

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف محدد لرخصة الهدم وإنما ترك المجال مفتوحا أمام الفقه، حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها، إذ أن الهدم يكون كليا عندما تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه<sup>1</sup>.

كما ورد تعريفها على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا لأحكام القواعد القانونية المعمول بها، وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا البنائيات المجاورة<sup>2</sup>.

### ثانيا/ خصائص رخصة الهدم

• أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية: وهو هدم البناء كليا بمحو آثاره، من قبيل إعادة بنائه أو استغلال الأرضية، وهدم جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، من قبيل التحسين أو التعديل<sup>3</sup>.

• أن تصدر الرخصة في شكل قرار إداري ومن جهة مختصة: فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم وفق الشروط المبنية في التعريف، إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن جهة مختصة بمنحه وهي، رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 90-29، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد أحمد فاتح، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، مصر، 2000، ص80.

<sup>2</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص22.

<sup>3</sup> عزري الزين، المرجع نفسه، ص 22-23.

<sup>4</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص57.

• رخصة الهدم ذات طابع عام: كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناء<sup>1</sup>.

ثالثا/ نطاق تطبيق رخصة الهدم:

يكون ذلك عن طريق تحديد الأشخاص المرخص لهم بطلب الحصول على رخصة الهدم وكذا قائمة الأعمال محل الترخيص.

أ/ من حيث الأشخاص: بالرجوع إلى المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فالملاحظ من هذه المادة أنها حصرت الأشخاص المؤهلين أو المرخص لهم طلب الحصول على رخصة الهدم، إذ لا يمكن أن هذا الطلب إلا من قبل المالك أو موكله أو الهيئة المختصة لها البناء للهدم<sup>2</sup>.

ب/ من حيث الموضوع: عملا بنص المادة 60 من القانون رقم 90-29، وما جاءت به المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الثقافية أو السياحية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة<sup>3</sup>.

إضافة إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة بالانهيار، أو عند اقتضاء الأمر بترميمها في أطار تدابير الأمن التي تقتضيه الظروف، وبالتالي لا يمكن لأي كان سواء المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المرخص لها القيام بعملية الهدم إذا كان البناء المراد هدمه يشكل سندا لبنائيات المجاورة إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تؤهله للقيام

<sup>1</sup> - أقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري المرجع السابق، ص 199 - 200.

<sup>2</sup> - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24.

بذلك، نظرا لما تشكله عملية الهدم من خطر على الأرواح والممتلكات، كما أن رخصة الهدم من النظام العام لا يجوز مخالفتها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

كما وسبق التطرق إليه فإن رخصة الهدم إجراء إجباري يختص بعمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات المؤطرة داخل حيز التصنيف، وبالتالي لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم دون الحصول المسبق على رخصة البناء التي تعتبر ركيزة قانونية أساسية تمكن صاحبها من هدم ممتلكاته، إلا أن المشرع قد اشترط بعض الإجراءات والوثائق الضرورية التي ترفق مع الطلب ودراسته بأدق التفاصيل ذلك من شأنه حماية المواطنين وكذا السكنات المجاورة لها، لهذا فعملية تسليم رخصة الهدم تمر بثلاث مراحل أساسية سنتناولها بالتفصيل في ما يلي:

#### أولا/ تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم

إن طلب الحصول على رخصة الهدم يكون من قبل أشخاص حدد المشرع صفتهم القانونية، مع إرفاق الطلب ببعض الوثائق التقنية المهمة ليؤكد في ذلك إنسجام فحوى الطلب مع قواعد العمران.

أ/ صفة طالب رخصة الهدم: منح المشرع في المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، صفة طالب الرخصة في ثلاث أصناف: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلب الترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

<sup>1</sup> - المادة 89 من القانون رقم 11-10، المرجع السابق.

أما الهيئة العمومية المخصصة فعلية أن تقدم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية<sup>1</sup>.

**ب/ مضمون طلب رخصة الهدم:** يقوم طالب رخصة الهدم بتقديم طلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية:

**1/ وثائق إدارية: تتمثل في:**

• طلب رخصة الهدم الذي يجب أن يكون موقعا.

• نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحيازة، أو توكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل المالك، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية<sup>2</sup>.

**2/ وثائق تقنية: تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران<sup>3</sup>.**

**ثانيا: التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم**

انطلاقا من نص المادة 61 من القانون رقم 90-29 فإن إيداع طلب الحصول على رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>4</sup>.

بالرجوع إلى المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فنجد أن طلب رخصة الهدم وكذا الملفات المرفقة به يرسل في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء مقابل وصل إيداع<sup>5</sup>، ويتم التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد للبلدية وفق نفس الأشكال والإجراءات المتبعة للتحقيق في طلب رخصة البناء<sup>6</sup>، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الطلب إلى كل من

<sup>1</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص24.

<sup>2</sup> - عزالدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، 2014/2015، ص32.

<sup>3</sup> - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 61 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - المادة 74، المرجع نفسه.

المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم السالف الذكر وذلك من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، خلال أجل (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفقتها المختصة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات من الأشخاص المعنيين والمصالح والهيئات المعنية بالهدم المبرمج، على أن يكون عليها إيداع رأيها في أجل (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الرأي الذي يجب أن يكون معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات العامة، ومهما كان رأيها سواء بالقبول أو الرفض عليها إعادة الملف المرفق بطلب إيداع الرأي خلال الأجل نفسه<sup>2</sup>.

وقد حدد المشرع أجل شهر واحد للتحقيق في ملف طلب رخصة الهدم، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>.

### ثالثا/ إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

لابد أولا أن نتطرق إلى الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم ثم مروراً بأهم النقاط التي جاء بها مضمون القرار المتعلق بهذه الرخصة.

### أ/ الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا حسب المادة 68 من القانون 90-29، وكذلك المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم..."، وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص بالرقابة رغم انه قد منحه ذلك في رخصة البناء والتجزئة فكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم هذه

<sup>1</sup> - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 77، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 75، المرجع نفسه.



الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية<sup>1</sup>.

**ب/ تحديد مضمون قرار رخصة الهدم:** يتمحور مضمون قرار رخصة الهدم في النقاط الثلاث الأساسية التالية:

**1/ قرار الموافقة بمنح الرخصة:** نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط، ويمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار، كذلك يمكنه أن يصدر رأياً بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللاً، وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه إلى صاحب طلب رخصة الهدم<sup>2</sup>.

**2/ قرار رفض منح رخصة الهدم:** وفقاً لما جاء في نص المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض إصدار رخصة الهدم شرط أن يكون معللاً دون أن يحدد حالات الرفض<sup>3</sup>.

**3/ حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي:** عند انقضاء المدة المحددة قانوناً ( شهر) ولم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً لا بالموافقة ولا بالرفض، مكن القانون المعني بالطلب على غرار باقي الرخص أن يقدم طعناً لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير يكون مجبراً بإصدار القرار النهائي إما بالقبول أو الرفض وذلك خلال أجل 15 يوماً من تاريخ الطعن، وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال يمكن المعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حين تأمر هذه

<sup>1</sup> - دبيرم عابدة، المرجع السابق، ص93.

<sup>2</sup> - أقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص142.

<sup>3</sup> - المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع التعليق في أجل 15 يوم من تاريخ أبداع الطعن<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني:

#### تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

تطبيقا للقانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا القانون رقم 15/08، فإن المشرع الجزائري وتنظيما منه لحركة العمران فرض رخص عمرانية للقيام بأي نشاط عمراني من خلال رخصة البناء والتجزئة والهدم، غير انه ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر فقد وضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات<sup>2</sup>، كشهادة التقسيم التي متى كانت البنائيات قائمة ويزمعه مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، وشهادة التعمير التي توضح حقوق المالكين في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وأخيرا ألزمهم المشرع بالحصول على شهادة المطابقة في إطار انجاز البناء لتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>3</sup>.

وعليه سنتناول في هذا المبحث المعنون بتسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير في ثلاث مطالب بحيث نخصص المطلب الأول لدراسة شهادة التعمير، والمطلب الثاني للنظام القانوني لشهادة التقسيم، وأخيرا المطلب الثالث لشهادة المطابقة.

### المطلب الأول:

#### شهادة التعمير

<sup>1</sup> - المادة 82، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص41.

<sup>3</sup> - الزين عزري، المرجع نفسه، 63.

تطبيقا لنص المادة 51 من قانون 29/90 التي نصت على إمكانية كل شخص طبيعي أو معنوي البدء في دراسة ملف لأجل البناء أن يطلب الحصول على شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتطبيقا لهذه المادة جاء النص على شهادة التعمير، وإجراءات تسليمها وفقا للمواد 02 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومن خلال هذه الشهادة يتعرف صاحب البناء على موقع عملية البناء التي سيقوم بها ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته، وعليه ندرس في هذا المطلب: النظام القانوني لشهادة التعمير من خلال تحديد مفهوم شهادة التعمير في (الفرع الأول)، وبعده لإجراءات تسليم شهادة التعمير في (الفرع الثاني):

### الفرع الأول:

#### مفهوم شهادة التعمير

إن شهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لملاكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء، فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عمليات البناء، وتحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أو لا<sup>1</sup>، ولهذه الشهادة مميزاتها وخصائصها التي تميزها عن رخصة البناء وباقي الشهادات من حيث موضوعها.

#### أولا: تعريف شهادة التعمير

<sup>1</sup> - عربي باي زيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/214. ص 221.

نصت المادة 51 من القانون 29/90 على أنه: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة ترميم تعيين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية".<sup>1</sup>

وتطبيقا لنص المادة 51 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على أن " شهادة الترميم هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".<sup>2</sup>

وعليه نلخص من المادتين أن شهادة الترميم تطلب اختياريا وليس إلزاميا بحسب كلمة " يمكن " وذلك قبل البدء في الدراسات، لتظهر أن هذه الشهادة سابقة لرخصة البناء وأنها لازمة لتحديد حقوق البناء، لأجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والموصفات المعمارية المرخص بها.

وعرفت: " بأنها شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاعات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط " <sup>3</sup>

وعرفت أيضا بأنها " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور لأي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك".<sup>4</sup>

### ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة الترميم

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق .

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والترميم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل لظعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:

#### إجراءات منح شهادة التعمير

على الرغم أن المشرع الجزائري اقر بأن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة إدارية إلا انه اخضع تحضير طلبها وتسليمها لنفس إجراءات منح رخصة البناء حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره .

وحددت المواد 03 و04 و05 من نفس المرسوم إجراءات منحها التي سنتطرق إليها من خلال دراسة شروط طلب شهادة التعمير (أولا). وكذا إجراءات دراسة الملف وتسليمها من الجهة الإدارية المختصة (ثانيا).

#### أولا: شروط طلب شهادة تعميم

اشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شروط يجب أن تتوافر في الشخص المعني طالب شهادة التعمير .

#### أ: شروط طالب شهادة تعميم

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يقدم طلب شهادة التعمير من طرف طالب الشهادة ويحدد فيه اسم مالك الأرض وعنوانه والمساحة والمراجع

<sup>1</sup> الزين عزري، المرجع نفسه، ص 65.

المساحية إن وجدت، ولم تحدد المادة الوثائق التي تثبت صفة طالب الشهادة التي قد يكون أي شخص ولكن يجب عليه أن يحدد في طلبه اسم المالك للعقار.<sup>1</sup>

ونصت المادة 2 من نفس المرسوم 15-19 على أن " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معنى....." والتي حددت في نفس المضمون تعيين حقوق طالب الشهادة في البناء فهذه الشهادة تتعلق أهميتها بالعقار وحق بنائه وارتفاعاته وليس بطلبها في البناء لأنها تعين حقوق البناء والارتفاعات للقطعة الأرضية مما يؤدي للقول أن كل من له الصفة في طلب رخص البناء يمكنه طلب هذه الشهادة.<sup>2</sup>

### ب: شروط متعلقة للوثائق التقنية

أما المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 فنصت على أنه يجب أن تسلم شهادة التعمير خلال أجل (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويجب أن تبين ما يلي:<sup>3</sup>

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الأخرى

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

- الأخطار الطبيعية<sup>4</sup> التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي

تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء

قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية لا سيما

. ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.

حركات التربة ( انزلاق، انهيار، انسياب الطين ، رص، تمميع أو سقوط

الحجارة.....).

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 82.

<sup>3</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 04 الفقرة 2، المرجع نفسه.

الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.

### ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تحضر الشهادة وتسلم بموجب قرار يضمن محتواها وتتمثل في:

#### أ: طلب شهادة التعمير

حسب ما جاء به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup> يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معنى ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

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

يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة في نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>1</sup>.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ويجب أن يراعي في دراسته مدى مطابقة البناية لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي غياب هذا الأخير يجب أن يكون وفق لتعليمات مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وفي غياب هذا الأخير يجب احترام

<sup>1</sup> المادة 03، المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن ونظافة البناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على اقتصاد الفلاحة.<sup>1</sup>

### ب: تسليم شهادة التعمير

يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة منه إلى المصالح المستشارة في أجل 8 أيام الموالية لإيداع الملف ويكون الفصل فيه خلال 15 يوم الآلية لإيداعه.<sup>2</sup>

أما في حالة ما إذا كان تسليم شهادة تعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا لدولة فيرسل الطلب في سبع 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لتبديل رأيها خلال 8 ثمانية أيام الموالية لإيداع الملف.

ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بمدة صلاحية مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وفي غياب مخطط شغل الأراضي تحدد مدتها ب ثلاثة أشهر.<sup>3</sup>

وفي الأخير نشير أنه إذا لم يقتنع صاحب الشهادة بالرد الذي بلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، فله الحق أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما، وفي حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل الإيداع، ففي هذه الحالة على مصالح

<sup>1</sup> المادة 4، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري المرجع السابق، ص 137-138.

<sup>3</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.



الوزارة ومصالح التعمير الولائية، الرد المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني:

#### شهادة التقسيم

عرفنا فيما سبق أن رخصة التجزئة هي قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر، وهي بذلك تختلف عن شهادة التقسيم، التي تعد وثيقة إدارية تقسم العقارات المبنية دون الأراضي الشاغرة.<sup>2</sup>

وتبعا لذلك تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم في تعريفها وطبيعتها القانونية وكذا إجراءات منحها، وعليه سنتناول في هذا المطلب تحديد مفهوم شهادة التقسيم في (الفرع الأول) وكذا إجراءات إعداد وتسليمها في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة لرقابة على تقسيم العقارات المبنية، وان حصر تطبيقها في مجال محدد، اقر تنظيمها بموجب قانون 29/90 وحدد المرسوم 15-19 إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر.

<sup>1</sup> المادة 6، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> جبيري محمد، التأطير القانوني لتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص106.

وعليه ندرس هذه الشهادة في هذا الفرع من خلال تحديد تعريفها (أولاً)، وتحديد طبيعتها القانونية (ثانياً).

### أولاً: تعريف شهادة التقسيم

عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم على أنها:

"وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام...".<sup>1</sup>

وعرفت بأنها أيضاً " وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ".<sup>2</sup>

### ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

من خلال التعريف يتبين أن شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبنى نفسه، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي بذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط.

وعلى هذا الأساس تعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك.<sup>3</sup>

ورغم أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد طبيعتها القانونية إلا أنه من خلال نصوص المواد المنضمة لشهادة التقسيم وطرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها ومضمونها وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 15-19، فإننا نجد أنه ينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورهما عن الإرادة المنفردة من إحدى السلطات الإدارية

<sup>1</sup> المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، (فرع الادارة والمالية )، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 69.

المختصة، وإحداثه لأثر قانوني<sup>1</sup> الذي يتمثل في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في عقار إلى عدة أقسام.

### الفرع الثاني:

#### إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

اشترط المشرع لإعداد وتسليم شهادة التقسيم مجموعة من الإجراءات المتمثلة فيما يلي:

#### أولاً: طلب شهادة التقسيم:

يكون تقديم طلب شهادة التقسيم من المالك أو موكله أو بالتوقيع عليها، ويجب على المعنى أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

\_ نسخة من عقد الملكية.

\_ إما بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58.

\_ وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.<sup>2</sup>

وكذا يجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق التقنية المنصوص عليها في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15\_19.<sup>3</sup>

يتم إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة وذلك حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق

<sup>1</sup> عابدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص101.

<sup>2</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 35، المرجع نفسه.

الضرورية والتي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، ويوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل.<sup>1</sup>

أشارت المادة 37 من نفس القانون بأن تحضير طلب شهادة التقسيم يكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بحيث يتم إتباع الخطوات المنصوص عليها في رخصة البناء.

وبتالي عندما يكون إصدار شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في أجل 8ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب مرفق برأي المصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، وذلك قصد إبداء رأي مطابق في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب،<sup>3</sup> يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير في الطلبات في أجل خمسة عشر 15 يوما الموالية لإيداع الطلب.<sup>4</sup>

**ثانيا: تسليم شهادة التقسيم:** تتمثل الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، كما يكون إصدار قرار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي في

<sup>1</sup> المادة 36. الفقرة الأخيرة ، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 48، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 49، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 49 الفقرة 4، المرجع نفسه.

حالة التجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة المحلية ومشاريع السكنات الجماعية التي تفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.<sup>1</sup>

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران إصدار قرار في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، وكذا الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز والمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة لطاقة ، وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

وحدد المشرع صلاحية شهادة التقسيم بثلاث 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها وذلك يكون على نفقة صاحب الطلب<sup>3</sup>، في حالة سكوت السلطة المختصة يمكن لصاحب طلب شهادة تقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية، بحيث مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوم.

كما يمكن لصاحب الطلب في حالة عدم الإجابة في الطعن الأول خلال المدة المحددة أن يودع طعنا ثانيا لدى وزارة المكلفة بالعمران، حيث تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران المصالح الخاصة بالولاية وذلك على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>4</sup>

### المطلب الثالث:

<sup>1</sup> المادة 49 الفقرة 5 ، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 38 من المرسوم رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>3</sup> المادة 39، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 40، المرجع نفسه.

## شهادة المطابقة

تعتبر هذه الشهادة آخر شهادة نص عليها المشرع والتي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها، ويلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، والتي تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا تثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة، إذ تعتبر من بين آليات الرقابة البعدية في يد الإدارة لذلك يتعين التطرق لمفهومها (فرع أول)، وإجراءات الحصول عليها (فرع ثاني).

## الفرع الأول:

## مفهوم شهادة المطابقة:

إن نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط، واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء، وتحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.<sup>1</sup> وعليه فإن تحديد المقصود بشهادة المطابقة سنتناوله أولا بتعريف شهادة المطابقة وثانيا بتحديد نطاق تطبيق هذه الأخيرة .

## أولا: تعريف شهادة المطابقة

بالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29 التي ذكرت أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فعلى طالب رخصة البناء بعد ما يتحصل عليها وينجز بناءه أن

<sup>1</sup> جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بملتقى وطني، إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013. ص 307.

يتقدم ويطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي<sup>1</sup>، وبالتالي المشرع لم يعرفها بل حدد نطاق تطبيقها، وكذلك بالرجوع للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 ذكرت نفس الشيء حيث نصت " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>2</sup> ومنه نلجأ إلى التعريفات التي قدمها الفقه منها التعريفين التاليين:

- 1- "هي وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء"<sup>3</sup>.
- 2- وكذلك تعريف آخر " هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"<sup>4</sup>.

### ثانيا نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

تتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية، على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، 2017-2016 ص40.

<sup>2</sup> المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 109.

<sup>4</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 66.

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء، وشرع في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة.<sup>1</sup>

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد اقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون 15/08 على انه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة<sup>2</sup>، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

وكذلك المادة 15 من القانون 15/08 حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:<sup>3</sup>

\_ البنايات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

\_ البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

\_ البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

\_ البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية والبعديّة ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، سبتمبر 2013. ص 277.

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.

<sup>3</sup> المادة 15، المرجع نفسه.



## الفرع الثاني:

## إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بمجرد إتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال إيداع الطلب لسلطة المختصة مباشرة تقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب ويتم بعدها البث في هذا الطلب، وهذا ما سوف نعرضه بالتفصيل .

## أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة

لابد أن يحتوي الطلب على مجموعة من الشروط سواء تعلقت بصفة طالب الشهادة أو بطلب الشهادة بحد ذاتها.

أ: صفة طالب الشهادة: انطلاقاً لما تم ذكره مسبقاً في النطاق الشخصي فإن من له الحق في طلب هذه الشهادة هو كل من له الحق في طلب رخصة البناء، باعتبار أن شهادة المطابقة تأتي بعد الانتهاء من رخصة البناء بغرض مراقبة مدى احترام طالب هذه الرخصة للمواصفات المنصوص عليها قانوناً .

## ب: شروط طلب الشهادة

وجب أن يتضمن طلب الحصول على الشهادة ما يلي:

\_ تصريح يشهد على الانتهاء من الأشغال إذا كانت البنايات ذات استعمال سكني.

\_ أو محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي<sup>1</sup>.

## ثانياً: دراسة طلب شهادة المطابقة

<sup>1</sup> -المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

يودع المستفيد من رخصة البناء والوثائق التي تم ذكرها على شروط طلب الشهادة إما تصريح أو محضر حسب الحالة خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وإذا لم يودع المعني بالأمر التصريح بانتهاء الأشغال حسب الآجال المطلوبة وإذا لم تحدد هذه المدة مسبقا يمكن معرفتها تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء، هنا يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة وجوبا وهذا ما يرجع على أهمية شهادة المطابقة ، ليتم بعد ذلك إعداد لجنة تظم ممثلين قانونيا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية الخاصة، عن الحماية المدنية وممثلا للقسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup> بعد ذلك تجتمع لجنة مراقبة شهادة المطابقة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل (15) بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل ، ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة ويوضح فيه رأي اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وإذا لم تحضر إحدى المصالح المعنية أو كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط وفقا لما تم نص عليه في المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره<sup>3</sup>.

### ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة

في هذه المرحلة يحول ملف طلب الشهادة إلى الجهة المختصة، هذه الأخيرة تقوم بالبث في الطلب إما بالقبول أو بالرفض وهذا ما سيتم التطرق إليه كالتالي :

#### أ\_الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

<sup>1</sup>-المادة 66 الفقرة2، المرجع نفسه.

<sup>2</sup>-المادة 67 ، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup>-المادة 67 فقرة2، المرجع نفسه.

استنادا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن تسليم شهادة المطابقة يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه و من الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه<sup>1</sup>.

### ب\_مضمون قرار شهادة المطابقة

إما أن يكون مضمون القرار بالمنح أو بالرفض، وهو كالتالي:

**1-قرار منح شهادة المطابقة :** يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة ببناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها<sup>2</sup>.

**2-قرار رفض منح شهادة المطابقة :** وفقا لما جاء به نص المادة 68 من المرسوم السابق ذكره فإنه في حالة ما إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب ما جاءت به أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير، ويحدد للمعني بالأمر أجل 03 أشهر بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 64، المرجع نفسه .

<sup>2</sup>-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 67.

<sup>3</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع السابق.

وفي إطار أحكام المادتين 76-77 من القانون رقم 90-29، تأمر الجهة المختصة إما بمطابقة الواقع أو المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>-المادة 78 من القانون رقم 90-29، مرجع السابق.

الانتماء

في نهاية المطاف ومن خلال دراستنا المتواضعة لموضوع دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير يمكننا القول أن المشرع الجزائري لعب دورا كبيرا في تسيير التهيئة والتعمير عن طريق مجموعة النصوص القانونية والمراسيم التنظيمية التي لطالما اعتبرت النواة الأساسية في تكوين نظام التعمير الجزائري وفقا لما جاء به المشرع من أدوات التخطيط وكذا مجموعة الآليات والوسائل التي اعتبرت كضوابط سابقة لعملية البناء وأخرى لاحقة بحيث كان الهدف منها الحد من التجاوزات المتكررة في حركة البناء والتوسع العمراني، فلا يمكن لأي فرد القيام بعملية بناء أو تقسيم أو تجزئة ملكية عقارية دون حصوله على ترخيص مسبق يخوله القيام بإحدى هذه الأشغال.

إن عملية إشراك الجماعات المحلية في عملية التهيئة العمرانية اتضح أن لها ضرورة أملت الحاجة الملحة إلى تنظيم المجال العمراني والتحكم في التوسعات العمرانية العفوية والعشوائية التي تزايدت كثيرا في الفترة الأخيرة هذا ما نشأ عنه عجز الدولة عن التكفل وحدها بتنظيم هذا المجال مما كان سببا رئيسيا في إدخال الجماعات المحلية في عملية التهيئة العمرانية، إذ مكنها المشرع بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم من خلال عدة آليات لتنظيم المجال العمراني والاستغلال العقلاني للأراضي ومحاولة خلق التوازن بين كل من مجالات السكن، الفلاحة، والصناعة، كما وقد اتضح أن البلدية كهيئة محلية تشكل القاعدة الأساسية في مجال التهيئة والتعمير، ذلك بسبب قربها من المواطن تجسيدا لمبدأ التشاركية من خلال مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية وفقا لما جاء به قانون البلدية لسنة 2011.

ومن خلال ما تم التطرق إليه في هذا البحث وبعد إطلاعنا على القوانين والمراسيم التنظيمية المتعلقة بهذا المجال، توصلنا في الأخير إلى بعض النتائج والتي نذكرها كالتالي:

- تبين أن البلدية تلعب الدور الكبير والفعال في ميدان التهيئة والتعمير، بحيث أوكل لها المشرع العديد من الاختصاصات لهيئاتها وذلك بسبب قربها من المواطن، لكن منطوقا

فإن إمكانيات البلدية البشرية والمالية منها تعتبر متواضعة نوعا ما مما يقف عائقا أمام تسيير وتدبير كافة تلك الصلاحيات والاختصاصات المنوطة لها، مثال ذلك فإن البلدية في كل مرة تطلب المساعدات المالية من المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

• نقص الوعي وكذا الثقافة العمرانية لدى المواطنين، ذلك نتيجة عدم احترام المواطنين لقواعد العمران وكذا الإجراءات المنصوص عليها في عملية البناء والهدم، فطالما يلجأ المواطنون إلى القيام بأشغال عشوائية كتمديد الشرفات والزيادة في عدد الطوابق وكذا القيام بعملية هدم ممتلكات عقارية دون الحصول على إذن مسبق من السلطات المختصة.

• ضعف الرقابة والتهاون من طرف السلطات المختصة والأعوان المؤهلين لمعاينة أشغال البناء وكذا فرق المتابعة والتحقيق من جهة، كما أن المشرع قد تغافل في هذه النقطة من جهة أخرى، بحيث أنه لم يتطرق لأي نص قانوني يتضمن عقوبة أو جزاء ماليا يطبق على الهيئات المنوطة لها عملية مراقبة أشغال البناء كرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا.

• إنتشار البناءات الفوضوية وكذا البناء على الأراضي الفلاحية دون مراعاة لتوجيهات مخططات التعمير وبدون تراخيص هذا ما يؤدي بتاتا إلى عجز الدولة في تلبية حاجيات المواطنين وإيصال المرافق العمومية الضرورية التي يحتاج إليها المواطن في حياته اليومية ذلك سببه الرئيسي البناءات المتفرقة والمتباعدة والعشوائية.

كما تبين أنه لا بد على الدولة وكذا هيئاتها المحلية محاولة سد ومعالجة الثغرات والنقائص التي تشوب مجال التهيئة والتعمير، لذا كان لا بد علينا الإشارة أخيرا إلى بعض إلى بعض الاقتراحات التي ندرجها فيما يلي:

• إعادة النظر في العجز والقصور التي تعاني منه الجهات المحلية بالخصوص البلدية باعتبارها القاعدة الأساسية في التهيئة العمرانية.

- لابد من إعادة النظر في النصوص القانونية وتعديلها لتتجلى صفة الصرامة والردع بالنسبة للأشغال المتعلقة بعمليات البناء العشوائي خاصة على الأراضي الفلاحية التي أصبحت ظاهرة راجعة في الآونة الأخيرة.
- إعادة النظر في العجز الذي تعاني منه الجماعات المحلية والإدارات العامة وتدعيمها بالوسائل والمتطلبات المالية والبشرية وكذا التقنية التي تؤهلها وتمكنها من أداء مهامها في على أحسن وجه.
- تقليص أجال دراسة ومنح الرخص والشهادات العمرانية وكذا باقي الإجراءات المتعلقة بإعداد هذه الأدوات.
- تجسيد مبدأ التعمير التشاركي بإشراك المواطنين خاصة الجمعيات واللجان المتعلقة بهذا الشأن في عملية إعداد وتنفيذ إجراءات التعمير، هذا ما يرجع بالفائدة نوعا ما من خلال مساهمتهم بالقدر الكافي في تحسين إقليم بلدياتهم.



# قائمة المصادر والمراجع

1. المصادر:

1-الدساتير:

1. دستور 2016 المؤرخ في 28/11/2016.

2-القوانين:

1.القانون رقم 82-02، المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402، الموافق ل 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، عدد 06.

2. قانون رقم 08/90 المؤرخ في 7 افريل 1990، المتعلق ببلدية، الجريدة الرسمية عدد 15.

3. القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ن الجريدة الرسمية، عدد 51.

4. القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية عدد 15.

5. القانون رقم12/07المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12

6. القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.

7. القانون رقم 10-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011، بتعلق بالبلدية، جريدة رسمية، عدد 37، الصادرة في 30 يونيو 2011.

8. قانون 10/11المؤرخ في 22 جويلية 2011المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37.

9. القانون رقم 02\_97، المؤرخ في 29 سبتمبر 1993، المتضمن لقانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية ، عدد 88، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1993.
10. القانون رقم 05-04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 29-90، جريدة رسمية، عدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.
11. القانون العضوي رقم 10-16، المؤرخ في 25 أوت 2016، المتعلق بنظام الانتخابات.

### 3- الأوامر:

1. الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

### 4- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، جريدة رسمية، عدد 19، الصادرة سنة 2012.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة في 1 جوان 1990، المعدل والمتمم.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة في 1 جوان 1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة سنة 1991.

5. المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، جريدة رسمية، عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005.

6. المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، جريدة رسمية، عدد 62، صادرة في 11 سبتمبر 2005.

7. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية، عدد 7، صادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

#### 5-القرارات:

1. القرار رقم 362-202، المؤرخ في 8 ماي 2000، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، نقلا عن حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة.

#### الكتب:

1. اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ( أهداف حضرية ووسائل قانونية )، الطبعة الثانية، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

2. اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004

3. بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013.

4. بوضياف عمار، القرار الإداري (دراسة تشريعية قضائية وفقهية)، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، 2007.

5. بوضياف عمار، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
6. بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
7. بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
8. حمدي عمر باشا، القضاء العقاري على ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009.
9. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.
10. عوابدي عمار، دروس في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
11. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
12. قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج بدون رخص (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقع المحكمة العليا)، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2016.
13. لباد ناصر، القانون الإداري (التنظيم الإداري)، مطبعة قالم، الجزائر، 2001.
14. منصور نورة، قواعد التعمير وفق التشريع الجزائري، جار الهدى، الجزائر، 2010.
15. محمد فاتح أحمد، النظام القانوني لرخصة البناء في مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، مصر، 2000.

II. اطروحات الدكتوراه

1. باي زيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014.
2. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
3. مزياي فريدة، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، جامعة قسنطينة 2005.
4. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
5. وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007.

III. الماجستير

1. ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، (فرع الادارة والمالية )، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006.
2. بوهراوة فيصل، خلفي إلياس، تسوية الوضعية القانونية للأملك العقارية المتواجدة بالمخطط العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، فرع قانون عقاري، المدية، 2005.
3. جبيري محمد، التأطير القانوني لتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
4. حسين عبد القادر، الحكم الراشد في الجزائر وإشكالية التنمية المحلية، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، 2011/2012.
5. شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، دراسة حالة البلدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2011/2010.
6. صالحى عبد الناصر، الجماعات الاقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2009/2010.
7. عزالدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، 2015/2014.

- 8.عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011.
- 9.عمرابي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000.
- 9.عولمي سمية، تشخيص نظام الادارة المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد ن تلمسان، 2011/2010.
- 10.لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.

#### IV. الماستر

- 1.بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية، على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، 2016/2015 .
- 2.حليمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر اكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
- 3.دوداح أمال، مشري نبيلة، قانون البلدية الجديد وأثره على التنمية المحلية ، دراسة حالة بلدية يسر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية ،تخصص إدارة الجماعات المحلية ، بومرداس، 2016/2015.
- 4.فيلايلي خديجة، دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية، دراسة حالة بلدية بوسعادة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، فرع ادارة وحكامه محلية، جامعة المسيلة، 2013/2012.



٧. المقالات:

1. الصرايرة مصالح، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد 4، الكويت، 2001.
2. بن شعيب نصر الدين، شرفي مصطفى، الجماعات الاقليمية ومفارقات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، العدد 10، سنة، 2010.
3. بلفضل محمد، التخطيط العمراني والبيئة، من أجل ترقية البيئة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، عدد 03، 2014.
4. حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة.
5. دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بملتقى وطني، إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.
6. شهرزاد عوابد، الضبط العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث والدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 08، 2016.
7. عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، سبتمبر 2013.

8. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03.

9. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، العدد 3، المغرب، 2013.

#### VI. الحلقات الدراسية:

المدرسة الوطنية للإدارة ، الرهانات الجديدة لتنمية المحلية، حلقة دراسية من اعداد طلبة سنة الرابعة فرع ادارة محلية، 2005.2006.

المدرسة الوطنية للإدارة ، البلدية مهام وصلاحيات، واقع وافاق، حلقة دراسية من اعداد طلبة السنة الرابعة فرع ادارة محلية، 1998.1999.

-ثابتي بوحانة ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص إدارة الجماعات المحلية ،السنة الجامعية 2016-2017

الفهرس

## الفهرس

6	الفصل التمهيدي: التنظيم القانوني للجماعات المحلية
8	المبحث الاول: التنظيم الاداري للبلدية
8	المطلب الاول: مفهوم البلدية
9	الفرع الاول: تعريف البلدية
9	الفرع الثاني: خصائص البلدية
11	المطلب الثاني: هيئات البلدية
11	الفرع الاول: المجلس الشعبي البلدي
16	الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي
21	المبحث الثاني: التنظيم الاداري للولاية
21	المطلب الاول: مفهوم الولاية
22	الفرع الاول: تعريف الولاية
25	الفرع الثاني: خصائص الولاية
23	المطلب الثاني: هيئات الولاية
23	الفرع الاول: المجلس الشعبي الولائي
25	الفرع الثاني: الوالي
30	الفصل الاول: مساهمة الجماعات المحلية في مجال التخطيط العمراني
31	المبحث الاول: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
31	المطلب الاول: مفهوم المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
31	الفرع الاول: تعريف مخطط شغل الاراضي

32	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
33	المطلب الثاني: اعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
33	الفرع الاول: مرحلة التحضير والاعداد
35	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
36	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
38	المبحث الثاني: مخطط شغل الاراضي
38	المطلب الاول: مفهوم مخطط شغل الاراضي
38	الفرع الاول: تعريف مخطط شغل الاراضي
40	الفرع الثاني: اهداف شغل الاراضي
41	المطلب الثاني: اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي
41	الفرع الاول: مرحلة اعداد مخطط شغل الاراضي
44	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
45	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي
49	الفصل الثاني: مساهمة الجماعات المحلية في ضبط حركية النشاط العمراني
50	المبحث الاول: تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير
50	المطلب الاول: رخصة البناء
51	الفرع الاول: مفهوم رخصة البناء
55	الفرع الثاني: اجراءات اعداد ومنح رخصة البناء
61	المطلب الثاني: رخصة التجزئة.
62	الفرع الاول: مفهوم رخصة التجزئة

64	الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة التجزئة
69	المطلب الثالث: رخصة الهدم
69	الفرع الاول: مفهوم رخصة الهدم
72	الفرع الثاني: اجراءات اعداد وتسليم رخصة الهدم
77	المبحث الثاني: تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
77	المطلب الاول: شهادة التعمير
78	الفرع الاول: مفهوم شهادة التعمير
80	الفرع الثاني: اجراءات منح شهادة التعمير
84	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
85	الفرع الاول: مفهوم شهادة التقسيم
88	الفرع الثاني: اجراءات اعداد وتسليم شهادة التقسيم
89	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
89	الفرع الاول: مفهوم شهادة المطابقة
91	الفرع الثاني: اجراءات تسليم شهادة المطابقة
96	خاتمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## ملخص:

لطالما اعتبرت التنمية المحلية مطلباً ضرورياً تسعى الجماعات المحلية لتكريسه وفقاً لتلبية حاجيات المواطن وتقديم الخدمة العمومية الموكلة لهذه المرافق، فالجماعات المحلية تعد الركيزة الأساسية في علم التنظيم الإداري باعتبار أنها تركز مفهوم اللامركزية الإدارية التي تقتضي تحقيق جوارية الإدارة وقربها من المواطن، وذلك لأنها تشكل عنصر هام في تجسيد مبدأ الديمقراطية التشاركية على أوسع نطاق، فقد تجسدت البلدية والولاية كهيئتين أساسيتين ضمن مفهوم الجماعة المحلية في الجزائر وفقاً نص عليه الدستور ومختلف القوانين المنظمة لهاتين الهيئتين منذ الاستقلال، بحيث قد حددت أطر تنظيمهما وآليات سيرهما تماشياً مع كل الظروف والتطورات التي عرفتتها الجزائر، لكن وبالرغم من الدور الفعال الذي تقوم به الجماعات المحلية في ميدان التهيئة العمرانية خاصة البلدية التي تعتبر قاعدة أساسية في هذا الميدان، إلا أنها تصطدم بالعديد من العراقيل التي تحول دون تحقيق الغاية التي منحت على أساسها هذه الصلاحيات، سواء ما تعلق الأمر بضعف الجماعات المحلية في الجانب العملي مما يقف عائقاً أمام تجسيد دورها على أحسن وجه من جهة، وقلة وعي وثقافة المجتمع الجزائري في المجال العمراني من جهة أخرى، إذا فلا بد من إعادة النظر في هذا القصور والضعف الذي يشوب ميدان التهيئة العمرانية حتى ترتقي المدن الجزائرية لتصل درجة الدول المتقدمة في هذا المجال.

## Résumé :

Le développement local a toujours été considéré comme une exigence nécessaire que les groupes locaux cherchent à consacrer en fonction des besoins du citoyen et de fournir le service public confié à ces établissements. Les groupes locaux sont le principal pilier de la science de l'organisation administrative car ils établissent le concept de décentralisation administrative qui nécessite la réalisation de la proximité de l'administration et de la proximité avec le citoyen, car c'est un élément important. En incarnant le principe de la démocratie participative à plus grande échelle, la municipalité et l'État se sont incarnés comme deux organes de base au sein du concept de communauté locale en Algérie conformément à la stipulation de la constitution et des différentes lois organisant ces deux organes depuis l'indépendance, de sorte que les cadres de leur organisation et les mécanismes de leur fonctionnement ont été définis en fonction de toutes les circonstances et développements que l'Algérie a connus, mais Malgré le rôle effectif que jouent les groupes locaux dans le domaine du développement urbain, en particulier la municipalité, qui est considérée comme une base de base dans ce domaine, ils rencontrent de nombreux obstacles qui empêchent la réalisation de l'objectif sur lequel ces pouvoirs ont été accordés, qu'il soit lié à la pauvreté et à la faiblesse des communautés locales en Le côté pratique, qui fait obstacle à la meilleure incarnation de son rôle, d'une part, et le manque de conscience et de culture de la société Algérien dans la sphère urbaine, en revanche, il faut alors reconsidérer cette lacune et cette faiblesse dans le domaine de la préparation urbaine pour que les villes algériennes se hissent au niveau des pays avancés dans ce domaine.