الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

مسألة التهيئة و التعمير و دور البلدية في تسييرها

من تقديم الطالبتين:

- سلاني سامية
- حبيب هاجر

تحت إشراف الأستاذ:

قنفود رمضان

السنة الدراسية 2013 / 2014

شـــــــــكر

قال الله تعالى:"لئن شكرتم لازيدنكم"

أحمد الله على نعمة البدن و العقل السليم و نعمة التعليم و نعمة إن هدانا إلى صراطه المستقيم، صراطا كان كله علما و تعليما، بفضلك يا من بعباده رحيما.

اشكر الله عز و جل الذي رزقني من العلم ما لم أكن اعلم و أعطاني من القوة والمقدرة ما احتاجه للوصول إلى هذا المستوى و إتمام عملي المتواضع،وما التوفيق إلا بالله.

و أصلي و اسلم على خاتم الأنبياء و المرسلين صاحب الخلق العظيم محمد صلى الله عليه و سلم.

الذي أدى الأمانة و بلغ الرسالة و نحن على ذلك من الشاهدين.

أتقدم باسم عبارات الشكر و أخلصها إلى الأستاذ " قنفود رمضان " على قبوله الإشراف على هذا العمل و على كل ما قدمه لي من توجيهات قيمة إذ على مستوى المنهجية أو على مستوى المضمون العلمي.

كما أسجل شكري و تقديري إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أومن بعيد في انجاز هذا العمل،و أخص بالذكر الأستاذ "مجاجي منصور" والأستاذ "بوشنافة جمال" و عمال بلدية المدية و الأستاذ "بونصلة".

كما اشكر أساتذتي الكرام من الابتدائي الى الجامعي الذين كان لهم الفضل الكبير في الوصول إلى ما أنا عليه الآن.

و كل من شجعني بالكلمة الطيبة و الابتسامة و الدعاء.

إلى كل هؤلاء أقول

شـــكرا...

مقدمة

مقـــــــدمـــــــــة.

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الإجتماعي أو الإقتصادي أو التقني أو القانوني، فالتعمير هو عملية إعداد التراب و تهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان و حاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية و الإدارية و الرياضية و الثقافية و المساحات الخضراء و كل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق و شبكات للتطهير و ربط كهربائي و مائي و شبكة للنقل الحضري. كما أن التدابير المتعلقة بالتعمير المتعلقة بالتعمير يتجاذبها البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، و البعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على مستوى التراب الوطني.

و بالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية مما يضفي على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية.

تم تعديل قانون البلدية 90-08 بموجب القانون 11-10، وإصدار تشريعات جديدة للتهيئة والتعمير و العقار و التنمية المحلية، تحدد وتبين المسؤوليات و المهام المسندة للبلديات وتضبط حدود ممارستها، في إصدار الحرص على تمكينها من التكفل بتسيير وتهيئة المدن في كل ما يتعلق بنموها و المحافظة على بيئتها و إطارها المبني،وتطوير وظائفها، والارتقاء بنوعية وظروف معيشة سكانها،وذلك بإعطائها سلطة التصرف الكامل في الشأن المحلي، وخاصة في مجال التهيئة و التعمير.

يستوجب و يستمد البحث أهميته القصوى من كون قرارات التهيئة و التعمير و التي نظمها المشرع في سلطة الإدارة في تنظيم عملية البناء و تشييد التجمعات السكانية وأيضا في القضاء على البناء الفوضوي، الذي يبرز بصورة أكبر عند تخلي الإدارة عن إصدار مثل هذه القرارات التنظيمية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي و التي يمكن من خلالها تفعيل قوانين البناء و التعمير على أرض الواقع باعتبارها مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية وظهر أهمية هذه المخططات العمرانية من اتصالها الوثيق بجميع القطاعات التي لها علاقة بقوانين التهيئة والتعمير و التي تعد في مجملها قطاعات حساسة واستراتيجية، أما القرارات الفردية المتمثلة أساسا في رخصة البناء التجزئة ورخصة الهدم.

وكذا شهادة التعمير وشهادة المطابقة وكذا شهادة التقسيم حيث من خلال هذه القرارات الفردية تتجسد لنا الرقابة المباشرة على المباني، ولهذا فإذا كان التعمير التنظيمي مجموعة القواعد المفروضة على الجماعات المحلية فإن التعمير الفردي يمثل مجموعة القواعد المفروضة على الأشخاص ويضاف إلى ذلك أن هذه الدراسة تكتسب أهمية بالغة لكونها تكتشف حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال.

زد إلى ذلك أن موضوع البناء و التعمير من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام التشريع بالنظر إلى كم القوانين الصادرة في هذا الشأن، أيضا فإنه يجوز اهتمام القضاء والفقه على حد سواء وحتى المواطنين المعنيين بالبناء و الذين يؤرقهم مشكل البناء غير القانوني.

و تعد الجماعات المحلية دستوريا و تشريعيا هيئات قائمة الذات معترف لها بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي،فلم تقتصر مهامها على إدارة الشؤون المحلية للسكان و تسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي و الإقتصادي في بعدها التنموي و خصوصا أن تأخذ بعين الإعتبار السياسة الوطنية لإعداد التراب و التعمير.

لقد أصبحت الجماعات المحلية و تحديدا البلدية التي بدورها تحتل مكانة في جهاز التنظيم الجزائري لكونها كلفت بإنجاز مهام متنوعة وفق التطور الإقتصادي و الإجتماعي، حيث تعد وسيلة تنظيم الحياة المحلية في ميدان التعمير و هذا بإعطائها و تزويدها بكل الوسائل، و يجب أن تكون البلدية في كل مراحل عملية التعمير، ليس فقط في ممارسة الرقابة و أيضا التدخل المباشر في كل عملية التهيئة العمرانية إن رأت أن هناك أضرارا تمس بالبيئة و المحيط .

وفي حالة عدم قيام البلدية بهذه المهام تتحمل المسؤولية الكاملة لأنها تعتبر عنصرا من العناصر التي تشكل التهيئة العمرانية، أضف إلى ذلك أن عدم احترام العمران يؤدي إلى المساس بحقوق الإنسان الذي يشمل الحق في المحيط و البيئة السليمة و حمايتها لأن الهدف من قواعد التعمير هو حماية المصالح العامة.

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة اعتبارات ذاتية، وجملة من العوامل الذاتية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع، يمكن حصرها في النقاط التالية:

- رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه صور مدننا ومعالم الجانب الجمالي فيها.

- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير، سيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد.

- رغبتنا في معرفة حجم الدور الذي تلعبه البلدية في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له.

- معرفة مدى كفاءة البلدية وترافيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون.

من خلال كل ما تم التطرق إليه سوف نطرح الإشكالية التالية:ما هي الوسائل القانونية التي اعتمد عليها كل من التشريع و البلدية في تنظيم التهيئة و التعمير؟ و هل هذه الوسائل كافية لمعالجة مثل هذا الأمر الخطير؟ و كيف يتم تحديد المسؤوليات مع تعدد المتدخلين في مجال التعمير؟

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي و للإجابة على الإشكالية اقتضى منا تقسيم الموضوع إلى فصلين :

الفصل الأول هو تحت عنوان " الدور التنظيمي للبلدية في ميدان التعمير " تضمن مبحثين،المبحث الأول خصصناه للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كيفيات إعداده والمصادقة عليه و إجراءات مراجعته وتعديله، و المبحث الثاني خصصناه لمخطط شغل الأراضي تعرضنا فيه أيضا لكيفيات إعداده و المصادقة عليه وإجراءات مراجعته و تعديله أما الفصل الثاني هو تحت عنوان " دور البلدية في ميدان التعمير الفردي" فقسمناه إلى مبحثين، الأول بعنوان " الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء" و التي هي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الشهادات المتعلقة بالتعمير و البناء و المتمثلة في شهادة التعمير وشهادة التقسيم وأيضا شهادة المطابقة.

الفصل الأول:

الدور التنظيمي للبلدية

في ميدان التعمير.

. ϱ т в Л Ь ЮF д F þ т в с Т ш т þ Я Ǝ Я Ю с в т
. þ т л в Ь

إن المشرع الجزائري في ظل تنظيمه لمجال البناء والتعمير جعل من قانون التهيئة والتعمير قوانين خاصة تنظم عملية البناء وكل ما يتعلق بها، وحتى تكون هذه الأخيرة كاملة وموافقة لما تقتضيه الحاجة ومطابقة للأنظمة السائدة، وجب أن يستوفي قانون التهيئة والتعمير إحاطة قانونية شاملة بكل ما يتعلق بحركة البناء والتوسع العمراني.

فقسم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث يشتمل الأول على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،حيث قسمنا كل مبحث إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول تعريف ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما المطلب الثاني تناولنا فيه إجراءات تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أما المبحث الثاني فمن خلاله تم التطرق إلى مخطط شغل الأراضي الذي بدوره قسمناه إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول تعريف ومحتوى مخطط شغل الأراضي، أما المطلب الثاني تناولنا إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي.

.PDOUρ т в Л Ь ЮF м ш Ϛ т: лЬЊмЯЦЊӨ œƧлстЭh

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يترجم من الناحية الشكلية و المادية إرادة المشرع في تنظيم و تسيير المجال والتحكم في العقار و مسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء و ممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية، لما يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوما أن تغطى كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته[1].

فهو ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة، لأن في غيابها تكون مجبرة في تسييرها إلى الخضوع و الاحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول تعريف و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وفي المطلب الثاني إجراءات تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

.ρ т в Л Ь ЮF м шЮFF л ϕ ЯЊОc в и т ₱ м ϕ ЛDБ

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مجموعة من المميزات، لذا تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،أما الفرع الثاني فخصصناه إلى محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

---

[1]- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، سنة 2011، ص12.

.ρ т в Л Ь ЮF м Ш Ϛ т л Ь Я Ю с л т ϯ м Ь

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة،ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[1]،متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية [2] .

.ρ т в Л Ь ЮF м Ш Ϛ т л Ь Я Ю с л т ϯ м Ь

بناءا على نص المادة 17، المادة 18 و المادة 80 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 يمكن أن نقسم المخطط من حيث المحتوى إلى مجموعة من النقاط سنتناولها في هذا الفرع في ثلاث نقاط، سنبين في النقطة الأولى موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و في النقطة الثانية سنبين تشكيلة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما النقطة الثالثة المخطط يساهم في تخطي عتبة المركزية.

.А А э в ЮF И м Ў м в

باستقراء المادة 18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 يظهر بأن المخطط التوجيهي هو "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد الصيغ المرجعية و التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أوعدة بلديات معينة، كما أنه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، ومن ثم فإن المادة 18 حددت بشكل عام موضوع المخطط أي حددت الإطار العام و الخطوط العريضة التي يجب لزوما على المخطط أن يحتويها وإلا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه،وهذه الخطوط اللازم رسمها هي:

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

- تحديد توسع المباني السكنية، و تمركز المصالح و النشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها، هذا ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-177المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

---

[1] – انظر المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،جريدة رسمية رقم 52، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 .

[2] – انظر المادة 17 من نفس القانون .

317-05المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة في الفصل الثالث المعين بمحتوى ليفصل في موضوع المخطط، وما يجب أن يحتويه[1].

. A A ə в ЮFҒ тджмҒвҲЎ в

لقد نصت المادة 17 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 على أن المخطط التوجيهي يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي،ولائحة التنظيم ومستندات بيانية مرجعية.

.с л т ↑ м Ь-ЮF ρ т ρ ч

تفصيلا لهذه المادة و تنفيذا لها جاءت به المادة 17 من المرسوم التنفيذي 05-317 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 سالفة الذكر، التي تنص على أن المخطط يتكون من تقرير توجيهي هذا التقرير يقدم فيه ما يلي:

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

وعليه فإن هذا التقرير يعتبر بمثابة باب لفتح النقاش حول موضوع المخطط، ومن ثم تقييم واقعي لهذا المجال وحالته من جميع الجوانب وعلى جميع المستويات.

فهو تقرير تمهيدي يوطئ ويسهل في عملية المعرفة العامة لحالة البلدية أو البلديات المعنية كما أنه يعطي رؤية محددة لنمط التهيئة وفق التوجيهات الوطنية و الجهوية العامة و السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية.

. а т Д ж Ь₩ОF ш с Ϛ ъ

بناءا على المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 حددت هذه المادة في فقرتها الرابعة القواعد التي تطبق بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20،21،22 و23 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 والتي يجب أن تحدد:

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 62، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 -317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

●جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أوإخضاعها لشروط خاصة.

●الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأرض.

●الارتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

●المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها.

●تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال ونوعها.

●شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية.

.ѫт ж ғ т Ɜ ⱨ Ø F ч F þ ж

بناءا على المادة 17 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 وتطبيقا لهذه المادة نجد المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91- 177 السالف الذكر حددت هذه المادة مشتملات هذه المستندات و الوثائق اللازمة وهي:[1]

●مخطط الواقع القائم، حيث يبرز هذا المخطط الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة[2].

●مخطط تهيئة يبين في حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وقطاع التعمير المستقبلي والقطاع غير القابل للتعمير.

●بعض أجزاء الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية.

●مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

●مخططات الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

●مخطط تجهيز يبرز في خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلزال والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، وتحديد مساحات حماية المؤسسات أو المنشات التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقة الإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، أو التكنولوجية في المخطط

---

[1]- المادة 17 من قانون 90-29.

[2]- محمد جبري، مرجع سابق، ص20، 19.

التوجيهي للتهيئة والتعمير بناءا على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط[1].

هذه إجمالية مختلف الوثائق و المستندات التي يجب أن يحتويها أو أن تنجز قبل إصدار المخطط التوجيهي و من ثم فهي تسهل الدراسة التحليلية للوضع السائد و إعطاء تقديرات مستقبلية في مجال التنمية، كما يبين الدوافع و الأهداف المرسومة قصد الوصول إليها و تنفيذها في الآجال المحددة[2] .

.ɯт Ϲ Ъ ρ в ЮFc Ꞇɯ ϶ Ⱥ ϽЖ э вс ℍ ⅇ 5 ғ ƀ Ⱬ ℍ Ю ғғ Ⱬ Ƶ

إن البلدية باعتبارها الجماعة الإقليمية القاعدية في المجال الذي ينبغي أن تتجسد في السياسات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة والعدالة الاجتماعية و انخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها.

فهذه المجالات في الواقع هي الأطر التي يستطيع بها جميع المواطنين المساهمة بصفة ملموسة في عملية التشاور و الإستشارات التي لها علاقة بسياسة التهيئة العمرانية والحكم على النتائج الفعلية لهذه السياسة التي لها علاقة مباشرة على ظروف حياتهم، و من هنا نلاحظ بأن إعداد المخطط التوجيهي يوحي بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي والذي ينبغي تعميقه على المستوى الإقليمي القاعدي.

وهذا لن يكون فاعلا إلا إذا أدخلنا ما يسمى بالديمقراطية الجوارية، باشتراك المواطن في عمليات التعمير، وذلك يتسنى لنا إدخال تنظيم فعال فينظر إلى المدينة على أساس أنها مجال موحد وذلك بتحقيق المساواة في النظرة إلى مجال والتعامل معه لأن واقع المدينة ومجالها أفرز عدم المساواة حتى بين الأحياء[3] ، ضف إلى ذلك أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له دور فعال في مجال التهيئة والتعمير مع أهمية المحافظة على التراث العمراني لمنطقة أو البلدية المعنية .

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقرر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني تعد أداة لامركزية بل أكثر من ذلك فهو أداة للديمقراطية، حيث تتجسد من خلاله مبادئ الديمقراطية في كل مظاهرها وأشكالها وفق معايير ومقاييس فرضت على السلطات المحلية عند الشروع إلزامية ضمان حد أدنى من التشاور بين

---

[1]- انظر المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.

[2]- محمد جبري، مرجع سابق، ص 20.

[3]- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم91-177 المحدد بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرالمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.

مختلف المشاركين الممثلين للموظفين[1]،قبل التحديد النهائي لمحتوى المخطط ولكن هذا الإلزام لم يترجم في الواقع[2].

.ρ т в Л Ь ЮF м ш Ϛ тр л т Ў Я Ϛ Ч Θ g тс У ъ т к Ф ѵ ѿ Ь Ю Ғ Θ F и Я

قبل الحصول على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لابد من القيام بعدة إجراءات ومراحل للحصول على هذا المخطط، حيث لا يمكن مراجعته إلا لأسباب معينة ، و هذا ما سنتناوله حسب التقسيم التالي : الفرع الأول إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي الفرع الثاني تناولنا فيه المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أما الفرع الثالث فخصصناه إلى إجراءات مراجعته و تعديله.

.ρ т в Л Ь ЮF м ш Ϛ Ғ л Ь ђ Ы Ғ Ғ Ь Ф Ч Ѵ Ғ р Л У : Ғ Θ F м Ь

بناءا على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3]، وعليه فإن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي يكون عن طريق المداولة والتي هي إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن.

-وعليه فإن نظام المداولة فيه الكثير من الإيجابية، حيث أنه نظام يدعم روح التشاور ويرقي مبادئ التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية
التي تعمل بنظام المداولات طبقا للقواعد المرسومة والمقررة في البلدية[4].

---

[1]- انظر المادة 70 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري،جريدة رسمية رقم 49.
[2]- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون إداري و إدارة مالية، كلية الحقوق، السنة الجامعية2012/2011، ص21.
[3]- انظر المادة 13 القانون رقم90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.
[4]- القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 الذي يتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية رقم لسنة

- حيث أن المداولة تبلغ للوالي المختص إقليميا، وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، من أجل أن يطلع عليها المواطنون[1] ،حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المتعددة والتي تعدل لهذا الغرض[2].

- كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة، ورؤساء المنظمات المهيأة، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القضائي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة لإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يتشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين من لديهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه[3].

- كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 05-317 الهيئات والإدارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة، وهي كالتالي:

:c ς ъ м ЮF о м Ђ Ђ в ЮF п Я К ш в ◙ Ў м † м ш

- التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي.
- الري.
- النقل.
- الأشغال العمومية.
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية.
- البريد والمواصلات.

1990،المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011،المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37، لسنة 2011.

[1]- انظر المادة 03 مرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.

[2]- انظر المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- انظر المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

- البيئة.

- التهيئة العمرانية.

- السياحة.

:c Я c в ЮF o м Ь TJнЬ3OFp ГпlЯЊKTЬhцтc3ЖмЄOБм ощ

- توزيع الطاقة.

- النقل.

- توزيع الماء.

حيث بنشر القرار هذا مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية ويبلغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية[1].

والملاحظ أن هذه المديريات والهيئات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية والتعمير والذي يزيد من دائرة التشاور والمشاركة الجماعية في إعداد المخطط ، كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة ولها مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا تم يجب خلال المهلة المنصوص عليها والتي هي 60 يوما تعتبر موافقة على المشروع[2]،حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما ، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

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

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهاائها.

- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي[3].

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما

---

[1]- انظر المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.

[2]- انظر المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- انظر المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.

تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا[1]، كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين[2].

عند إقفال سجل الاستقصاء بعد انقضاء المهلة القانونية، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقدم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبة بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته[3].

ومهما يكن من أمر فإن هذه الخطوات إنما تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور والحوار حول مستقبل البلديات، ومعادلة استدراج المواطن في المشاركة لحل مشاكله اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى الجميع[4].

.ρ т в Л Ь НQFл тмt мщЭСНOFл ЬAЯAGc: вкlPOBZ НOlF Я ЖI ρ ц

لقد روعيت قواعد و مبادئ التشاور الديمقراطي على مستوى عملية المصادقة، حيث أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 وما يليها أكدت على ذلك من خلال أن المخطط التوجيهي يرسل عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر الاستقصاء، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، برسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

الملاحظة أننا في كل مرة تتردد علينا كلمة أو مصطلح " بمداولة "، التي تفيد التأكيد على ضرورة المشاورة ومما يفيد كذلك انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور و الحوار وهذا شيء جد إيجابي على هذا المستوى، وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداء من المجلس الشعبي البلدي إلى المجلس الشعبي الولائي، وهذا فعلا ما يجب تنميته و تعميمه على جميع المستويات وفي جميع الأحوال لأنه مكتسب عظيم ينبغي أن يسود، أيضا فإنه يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية ذكرها تبعا لأهمية البلدية أوالبلديات المعنية:

---

[1]- انظر المادة11 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]- انظر المادة12 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]- انظر المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4]- محمد جبري، مرجع سابق، ص23.

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

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين، وهنا الوزير المعني هو الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أومجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر[1]، وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين، حيث يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الآتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي، و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير[2].

إن ضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير توحي بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير و البناء[3].

---

(1)- انظر المادة 27 القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.
(2)- انظر المادة 15 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.
(3)- محمد جبري، مرجع سابق، ص24.

.ﻲﺋ ﻲﺗ ﺐﻄﻠﺘﻤﻳ ﻢ ﺒﻟﺎﻐﻓ ﻓ ﺪﻋﺍ ﺀﺎﻨﺑ ﻭ ﺔﻨﻴﻌﻣ

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله[1] إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع وهي كما يلي:

.ﺔﻴﻠﻣﺎﺸﻟﺍ ﻭ ﻲﻟﻷﺍ ﻦﻴﻜﺴﺘﻟﺍ ﻢﻴﻠﻌﺗ ﻓ ﺔﻠﺜﻤﺘﻤﻟﺍ ﻲﻫ ﺎﻣ

والتي تشمل حسب المادة 20 من قانون رقم90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها أو حمايتها.

. ﺔﻴﻠﻣﺎﺸﻟﺍ ﻭ ﻲﻟﻷﺍ ﻦﻴﻜﺴﺘﻟﺍ ﻢﻴﻠﻌﺗ ﻓ ﺔﻠﺜﻤﺘﻤﻟﺍ ﻲﻫ ﺎﻣ

وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على المديين:

1- القصير: يمتد تقريبا إلى خمس (05) سنوات.

2- المتوسط: يمتد من خمس (05) سنوات إلى عشرة (10) سنوات.

فالمشرع أراد من هذه القطاعات أن يجعلها أراض احتياطية تستعمل في الآجال المتوسطة قصد مواجهة الاحتياجات العامة، وهذا حسب ما ورد في المادة 22 من القانون رقم 90- 29المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05.

. ﺔﻴﻠﻣﺎﺸﻟﺍ ﻭ ﻲﻟﻷﺍ ﻦﻴﻜﺴﺘﻟﺍ ﻢﻴﻠﻌﺗ ﻓ ﺔﻠﺜﻤﺘﻤﻟﺍ ﻲﻫ ﺎﻣ

حسب المادة22 من القانون رقم90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية[2].

وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء،ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

---

[1]- انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317.

[2]- زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2010-2011، ص22.

نشير إلى أن الإرتفاق المؤقت بعدم البناء والمتضمن منع إجراء التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأراضي القابلة للتعمير في المستقبل وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي[1].

.ρ т в Л Ђ Я Ю ш Я ∓ Э Л Ғ Э Ц Ғ ρ ρ т О

هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوقًا منصوصًا عليها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

إن المشرع جاء بهذه المواضيع والتي تمثل مضمونا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم وهذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية والذي تطرقنا لكل موضوع بالتفصيل[2].

ولعل ما يمكن قوله بخصوص هذه الوثيقة أن محتواها يشكل في غالبيته مشاريع وبرامج يتم تسطيرها على المدى المتوسط والبعيد، وتهدف الإدارة من خلالها ضبط مختلف الاستعمالات العقارية على المستويين المكاني والزمني.

فهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديدًا أوتعديلاً أو تغييرًا في بناية قائمة بالإضافة إلى الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث تكون حقوق البناء في هذه الحالة محددة[3].

أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البيئة الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها، وأثناء إعداد المخطط التوجيهي يتخذ رئيس البلدية كل إجراء يراه ضروريا لحسن الإنجاز والتسيير لهذا المخطط، والمصادقة على مراجعة التعديلات يكون مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، ويبلغ مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى الجمهور للاطلاع عليه[4].

---

[1]- محمد جبري، مرجع سابق، ص28.
[2]- زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص23.
[3]- انظر المادة 33 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون 04-05.
[4]- انظر المادة 28 من نفس القانون.

.POS c Ў F ҏ ц F Ь П I А А э в :

وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1]، حيث يحدد استخدامات دقيقة ومعينة في كيفية وطريقة استخدام الأرض،حيث نجده يعطي خطة واضحة لكيفية هذا الاستخدام بحيث يتم إعداد هذا المخطط عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية وتتم المصادقة عليه .

سنتعرف في هذا المبحث على مخطط شغل الأراضي بوجه التفصيل و ذلك في مطلبين،سنتناول في المطلب الأول تعريف و محتوى مخطط شغل الأراضي، و في المطلب الثاني إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي.

.c Ў F ҏ ц F Ь П I А А:э Ьвм цвFOFЂЎ‰cЯвА м

سنتناول في هذا المطلب تعريف و محتوى مخطط شغل الأراضي و ذلك في فرعيـن، نتناول في الفرع الأول تعريف مخطط شغل الأراضي، و في الفرع الثاني محتوى مخطط شغل الأراضي.

.c Ў F ҏ ц F Ь П I А ҏ Э ЬOF Р т ҏ

هو من أدوات التعمير المنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 و يبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به.

هذا المخطط هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي – المساحات – و الذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية و تلك الموجهة للتعمير و الطبيعية منها.

كما يعتبر وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي و يقسمها إلى مناطق (zone)، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء، وكذا وجهة و طبيعة المباني و كيفية إنجازها و مساحتها ارتفاعها،توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة و الارتفاقات* التي من شأنها تحديد و تقيد إمكانيات البناء و أحيانا منعها هذا في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير[2]، ويجب أن يغطي هذا

---

[1]- عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص35.

المخطط كل البلدية أو جزء منها[1].

كما يعرف أيضا على أنه وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض،مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات و حماية المساحات و الأماكن الطبيعية و الفلاحية[2].

.c Ў F ρ ц F Ь П I А И ρ ¤ Ю Б м Ђ

يحتوي مخطط شغل الأراضي على مجموعة من النقاط سنتناولها في هذا الفرع في نقطتين،سنبين في النقطة الأولى موضوع مخطط شغل الأراضي، أما النقطة الثانية سنبين تشكيلة مخطط شغل الأراضي.

. А А э в Ю F И м Ў м в

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناءا على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء ومنه فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة للشكل الحضري،والتنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي، المادة 19 و مايليها من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05[3].

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من أحجام و أنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

---

[1]-انظر المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.
* هذه الارتفاقات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طابع البنايات انظر المادة 31، 32 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

[2]- فاتح أوذنية، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية فرع التسيير الإيكولوجي المحيط الحضري، معد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة،نوقشت في 11-04-2009 ص17.

[3]- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها[1].

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطى بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه و المحددة بموجب المادة 31 من قانون التهيئة و التعمير ومنه يجب الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطى بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها و الكثافة السكانية.....

حيث أن الهدف من إنجاز أكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية و التنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلة شاملة للبلدية، و لهذا تسعى البلدية جاهدة استنادا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة و التعمير إلى تحقيق و تنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن إلتزاماتها أن تحترم توجيهاته وما جاء به[2].

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغطى كل بلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطى جزء منها فقط[3].

.A A э в ЮF шЯ т Ъ I þ

قوام مخطط شغل الأراضي هو ما يأتي:

þ1ЮЊ Д хщ a т :a تتضمن مايلي:

Y- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها[4].

ومثل هذه المذكرة إنما تدعم التنسيق و الترابط و العمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي حتى لا يقع هناك تناقض أو اختلالات لا من حيث الموضوع ولا من حيث الأهداف و هذا ممكن جدا طالما أن الهيئة المعدة لمخطط شغل الأراضي[5].

ч ـ تتضمن القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على

---

(1)- انظر المادة 31 من نفس القانون.
(2)- عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص36.
(3)-انظر المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.
(4)- زهرة أبرباش ، مرجع سابق، ص29.
(5)-عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 58.

بعض أجزاء من التراب نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها وحقوق البناء بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض.

و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة[1] لهذه النقطة من الصعب التحكم فيها على المستوى العملي و الواقع أثبت ذلك خاصة إذا علمنا أن هذا راجع إلى عدة عوامل مختلفة منها تساهل السلطات المحلية و تغاضيها أحيانا على هذه التعديات و الخروقات و هذا ما أدى فعلا إلى تشوه النسيج العمراني و جعله غير متجانس .

هذا كذلك أمر صعب بسبب احتمال وجود ملكيات عقارية خاصة قد تقع ضمن حدود المشاريع يصعب التنازل عنها من طرف الملاك.

تعد هذه القواعـد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق أجزاء تراب البلدية والمتمثلة في :

ÞcÞ TÞHOF : فتم تنظيمه بموجب القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به و الشروط و القيود التي تضبط أي بناء فيه.

حيث يضم كافة الجزر و كذا شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800)متر على طول البحر و الذي يشمل:

- كافة الأراضي و منحدرات التلال و الجبال المرئية من البحر و التي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي لا يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.
- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.
- كامل المناطق الرطبة و شواطئها على عرض ثلاثمائة(300) متر بمجرد أن يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

بحيث يجب على التوسع العمراني أن يحافظ على المساحات و أن يبرز قيمة المواقع و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي و الثقافي للساحل و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، كل هذا يتم وفق أحكام مخطط شغل الأراضي، كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه مائة (100) متر ابتداءًا من الشاطئ و تقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه[2].

---

[1]-انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 8 ماي1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318المؤرخ في 10 أكتوبر 2005، الثقافي النصب التذكارية و الآثار التاريخية.

[2]- زهرة أبرباش، مرجع سابق، ص30.

. ШС ρ F Э ШТ Т F Ь Х m ы Ь ЮFH-Т @ А ЮFH Е Ц

تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة التاريخية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أوالاستحمامية، تضبط مجال استخدام الأراضي و تسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء و الموقع والتجهيز (من إقامة البنايات و الهندسة و طريقة النسيج و تهيئة محيط التراث الطبيعي و الثقافي وحمايته و تنميته) .

. þ т † ЮF М Y С ЮЦFF/МЮFШ т œ œ ь Ь Y Y Ю Œ F с þ Ў

تنحصر حقوق البناء في هذه الأراضي كما يحددها التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلال الفلاحي و البناءات ذات المنفعة العمومية، و يجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي.

و يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، الترخيص ب :

- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.
- البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة [1].

كما تتضمن لائحة التنظيم مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها :

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف و أدوار ما تحت الأرض غير قابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف و سطوح و شرفات و مقصورات وكذلك المساحات الأرضية غير مغلقة في الطابق الأرضي[2].
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخزن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، و كذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.

كما يبين التقنين شروط الأراضي المرتبطة ب:

---

[1] - عبد الله العويجي، مرجع سابق، ص38.

[2]- انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

- المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها .
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي.
- موقف السيارات.
- المساحات الفارغة و المغارس.

كما تبين هذه اللائحة نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و تحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و التي تتحملها الجماعات المحلية و كذلك آجال إنجازها.

. ѿт жƒ т ∋ЮF -2Н F þ ж þ Ъв

تتكون مما يأتي على الخصوص:

أ- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

ب- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

ج - خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية، كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أوالارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الإنسانية المنطوية على التجهيزات و الأخطار التكنولوجية[1].

كما تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناءًا على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمتخصصة إقليميا.

د- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.

---

[1]- انظر المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.

ه- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد مايلي:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.

- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ما تتحمله الجماعات المحلية.

و- مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع والقطاعات المقصودة[1].

.c Ў F ρ ц F Ь П I A A э в ρ т Ў c Ь Ч

قبل الحصول على مخطط شغل الأراضي لابد القيام بعدة إجراءات و مراحل للحصول على هذا المخطط، و هذا ما سنتطرق له و بعد الانتهاء لا يمكن مراجعته إلا لأسباب معينة، و هذا ما سنتناوله حسب التقسيم التالي :الفرع الأول إعداد مخطط شغل الأراضي، و الفرع الثاني تناولنا فيه المصادقة على مخطط شغل الأراضي، أما الفرع الثالث خصصناه إلى إجراءات مراجعته و تعديله.

.cЎ F ρЬЦПН A A э в þ F þ K ϖ :

يكون إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أوالمجالس الشعبية المعنية، حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة مايلي:

- تذكيرًا بالحدود المرجعية بمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا بما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

- بيانًا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي[2].

حيث تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا، و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية[3] إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إنشاء مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة

---

[1]- انظر المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.

[2]- انظر المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]-انظر المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية رقم 90-08 المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-10 في محتوى المادتين 09 و10 [1] على أن البلديات المعنية في إطار التعاون فيما بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل تحقيق خدمات أو مصالح ذات نوع مشترك بينهما وفق دفتر شروط يضبط حقوق و التزامات كل طرف، لكن ما يلاحظ أن كل المقررات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات و التي تدخل في إطار الإجراءات المحددة لأجل المصادقة و إعداد مخطط شغل الأراضي تكون قابلة للتنفيذ فقط بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية و كأنها هيئة مصادقة تضفي الطابع التنفيذي على أعمال هذه المؤسسات[2].

هذا الشكل من المؤسسات العمومية ذات طابع للتعاون ما بين البلديات هو نتيجة مباشرة اللامركزية، حيث أن الدولة أصبحت بعيدة عن فرض أي تعليمات على البلدية في مجال الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي، كما أن للبلدية حق توكيل أو إسناد تحضير المخطط إلى مؤسسات عامة للتعاون و التي تأخذ على عاتقها تحضير المخطط وتسييره.

وفي إطار العمل لتحضير و إعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع قد وضع إجراءات يجب اتباعها، و ذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية و هيئات المصالح العامة و الجماعات التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط، حيث حدد المشرع قائمة الإدارات التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب و يعتبر عدم استشارتها عيبًا جوهريًا قد يؤدي إلى الطعن في مصداقية مشروع المخطط باعتبار أن هذا الإجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرط جوهري[3].

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي،استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط الأراضي، المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة:

أولا- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

ثانيا- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني

---

[1]- انظر المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2]-انظر المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.
[3]-عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 40.

تابعا لولايات مختلفة[1].

و في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أورؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي[2]، يقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أورؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المحددة ب 15 يوم بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوبا:

. с ς ъ м ЮF о м Ь Ђъ в ЮF п Я К ЮЩт Э м ↑ м

- التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي.
- الري.
- النقل.
- الأشغال العمومية.
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية.
- البريد و المواصلات.
- البيئة.
- التهيئة العمرانية.
- السياحة.

. с Я с в ЮF о м Ь Ђъ в ЮF п Я К -2Щт Э м ↑ м

- توزيع الطاقة.
- النقل.

---

[1]–انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

[2]-انظر المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

- توزيع الماء.

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و للجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية[1]، كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليها لمداولة المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة، و التي تستشار وجوبا وتعطى مهلة 60 يومًا من أجل إبداء آرائها و ملاحظاتها و إذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقا[2].

كما يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يومًا،ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي[3].

بعدها ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا[4].

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين[5].

وبعد انقضاء المهلة القانونية للاستقصاء يقفل السجل و يوقعه المفوض المحقق أوالمفوضين المحققين، حيث يقوم المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال 15 يومًا الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أوالمجالس الشعبية البلدية المعنية

---

[1]- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

[2]- انظر المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

[4] - انظر المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

[5] - انظر ا لمادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته[1].

.c Ў F ρ ц F ЬпПЯ K Aщ

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة ولم يجب الوالي صراحة عد رأيه موافقا[2].

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان[3]، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ الجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاة المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية[4].

و بناءًا على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي و الذي يبين ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف[5].

.й Я т þ Л Ь м й Ь

بناءًا على المادة 36 فقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 يعدل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق

---

(1) - انظرالمادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.
(2) - انظر المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.
(3) - انظر المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.
(4)- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.
(5)- انظر المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.

العمومي، ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية[1] ولا يمكن مراجعة المخطط إلا بالشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الآجال المقررة لإ تمامه سوى 1/3 من حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقع في التقدير الأولى.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض إلى تدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا كان بطلب من أغلبية ملاك البنايات بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه والبالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك الحاجة إنشاء المشروع ذو مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأرضي[2].

و بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن حيث تبلغ المداولة المتعلقة بذلك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي[3].

عرفنا مما سبق ذكره، أن الأصل في التهيئة العمرانية هو أدوات التعمير الجماعي تكمن في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.O.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S)، لكن في حالة غياب أدوات التعمير، فان البديل هو "القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال المادة 03 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم04 -05 التي تنص على ما يلي :

"مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير، تخضع البيانات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

إن المشرع الجزائري لم يعرف القواعد العامة للتهيئة والتعمير صراحة، إلا أنه من خلال تفحص مواد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05،وعلى وجه التحديد في "الفصل الثاني " بعنوان "القواعد العامة للتهيئة والتعمير " وهذا من

---

[1]- أنظر المادة 36 من القانون 90- 29المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم بالقانون 04 -05.
[2] - انظر المادة 37 من نفس القانون.
[3]- انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

المادة 03 إلى المادة 09، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

ويمكن تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير بأنها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء،قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية و الغابات، إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيمـــا فيما يخص البناء و الأعمال المتعلقة به وكذا الهندسة المتعمدة في تشييده، وكذا طريقة التسييج، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنميتها.

ومن جهة ثانية نجد بأن هذه القواعد تفرض ضرورة الالتزام بالأعمال التـــي تمليها الأصول الفنية للبناء، ومن تعميق الأساس ومتانته وتدعيمه حتى تقوم على أرض صلبة والالتزام بصلاحية مواد البناء ومطابقتها للمواصفات القياسية، ذلك أن تهدم البناء يكون مرده في غالبية الأحيان في أصول الصناعة و الفن المعماري أو في التصميم أو في الأراضي أو في مواد البناء، وكذلك نجد الالتزام بأحكام القوانين المتعلقة بمظهر البنايات،وكذا القوانين المتعلقة بالجوار و قيود الارتفاق وحقوق الارتفاق.

وبصفة عامة، يمكن القول بأن "القواعد العامة للتهيئة والتعمير"والتي تهدف إلى أن يكون البناء موافقا للشروط الصحية والاجتماعية و الفنية، وضمان أدائه للخدمات المطلوبة منه متوفرة على أسباب الراحة[1] .

و من خلال دراستنا للدور التنظيمي للبلدية في ميدان التعمير يتم تقييم سلطة البلدية في تحديد استعمال المجال العمراني من خلال تحديد أدوات التهيئة و التعمير و قوام الأراضي العمرانية (العامرة و القابلة للتعمير) عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء و الأنشطة المتنوعة، وهو الدور الذي تم التأكد عليه في ظل قانون رقم 90-08 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04 -05 من خلال المادة 11 على أدوات التهيئة و التعمير تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة كما تضبط توقعات التعمير و قواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح :

---

[1] - منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري و الزراعي كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2001، ص 42-43.

أولا- من جهة بترشيد استعمال المساحات، ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع و المناظر الخلابة و الجميلة .

ثانيا- من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبناءات التي رصدت للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتصلة بالخدمات و النشاطات و المساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية .

وتعتبر البلدية هيئة أكثر أهلية لجمع المعلومات و المعطيات التي تعتبر أساس إعداد وثائق التعمير، بالرغم من أن البلدية تجد مشاكل نظرا لعدم توفرها على الموارد المالية والبشرية للاضطلاع و القيام بدورها على أحسن وجه، وأهمية وثائق التعمير في تحديد وتحقيق التهيئة العمرانية الجيدة يتحتم على السلطات المركزية إعطاء دور أكبر للبلدية بصفتها هيئة محلية في قواعد تحضير و المصادقة على وثائق التعمير .

إن قانون التعمير يلزم الإدارة بإشراك البلدية في مناقشة ودراسة المشاريع والتجهيزات وتصاميم التهيئة التي ستقام على أراضيها إلا أن هذا التدخل يظل غير كاف لأن إعداد و دراسة المشاريع تكون بمثابة إبداء الرأي فقط، فالمصالح المركزية هي التي تقوم بها و الدور الذي تلعبه في ميدان التخطيط الحضري محدود لكون التخطيط يعتبر من الوسائل التي يجب ضبط الأدوار فيها سواء من طرف الدولة أو البلدية لأن دور الذي تلعبه هذه التصاميم و التخطيطات في تحديد استعمال الأراضي العمرانية يضفي على وثائق التعمير أهمية قصوى فيما يتصل بـ[1]:

- القيمة العقارية لممتلكات الخواص .
- التخطيط لإحداث المرافق العمومية (مدارس، مستشفيات ، دار الرياضة .....) .
- التنظيم الحضري و المالي العمراني.
- المساهمة في المحافظة على التراث الثقافي (التاريخي ...) .

كل هذه الأمور تحتم على المشرع أن يرقي و يطور دور البلدية في مجال استعمال الأراضي العمرانية خصوصا و أنها تعتبر المسؤول الأكبر عن اتخاذ التدابير اللازمة لتطبيق وثائق التعمير لأن انعدام التنسيق بين السلطة المركزية و الهيئة المحلية منها البلدية يؤثر بشكل مباشر على سياسة التهيئة العمرانية .

---

[1]- أ/ اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلة، بدون رقم الطبعة،دار هومة، جزائر 2004، ص 172.

فطريقة إعداد وثائق التعمير تتضمن مجموعة من العوائق و التي يمكن إجمالها في :

- التأخر الكبير الذي تعرفه أحكام و قواعد المصادقة و آجال الإعداد و النشر التي تقلص من حقوق المتدخلين في ميدان التعمير، تجعل أغلب مخططات التهيئة العمرانية عند دخولها حيز التطبيق تتجاوز الواقع .

- إن إعداد وثائق التعمير تقوم على ارتفاقات تعتمد أساسا على طابعها القهري على حساب إجراءات الاستشارة و الارتفاقات لقواعد محددة يترتب عليها تعويض في حالة تهديدها أو الإضرار بها، و الارتفاقات المقررة لصالح التعمير تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلها ومع ظهور قواعد التعمير لم تعد هناك سيادة مطلقة لملاك العقار على أراضيهم وترد هذه القيود في شكل ارتفاقات للتعمير من أجل تخطيط حضري محكم .

- أغلب مخططات التهيئة المصادق عليها تقوم بتحديد العديد من المساحات لإنجاز مشاريع ذات النفع العام (مدارس، طرق، مساحات خضراء ...) إلا أن البلدية تعرف مشاكل بخصوص تنفيذ هذه المشاريع التي تحدثها أدوات التهيئة و التعمير، ومنها الجانب المالي لم يدرج ضمن دراستها لتوفير الاعتمادات المالية الضرورية و اللازمة لتنفيذ هذه المخططات مما يجعلها مجرد تعبير عن نوايا لا تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع،فإذا كان دور البلدية إعداد أدوات التهيئة و التعمير جد محدود فما دورها عند المرور من التخطيط الى التطبيق[1].

---

[1] – أ/ اسماعين شامة، المرجع ذاته، ص 199.

. Ь м ц F Ь НЬУ ЮF ц

نخلص مما سبق أن التهيئة العمرانية تعد الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله، ولقد كرس كل هذا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، وذلك من خلال الحد من التوسع العمراني الغير مقنن وحماية كل من الأراضي الفلاحية وحماية البيئة والموارد الطبيعية، وكذا حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي.

وهذا ما حاولنا تبيانه في دراستنا حيث تطرقنا في المبحث الأول من الدراسة إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بينا فيه:

ـ مفهومه وإطاره القانوني ومحتوى المخطط الذي يحدد التوجهات العامة للسياسة العمرانية.

ـ إجراءات إعداد هذا المخطط والذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 بالتفصيل، من إجراء المداولة وتبليغها ثم إصدار قرار إداري وإطلاع بعض المؤسسات ثم التحقيق العمومي، وفي الأخير تأتي المصادقة عليه.

ـ كيفية مراجعة هذا المخطط وتعديله.

أما بالنسبة للمبحث الثاني من الدراسة فخصصناه إلى مخطط شغل الأراضي والذي ذكرنا فيه:

ـ مفهومه وإطاره القانوني ومحتوى المخطط الذي يحدد الشكل الحضري والكمية القصوى من البناء المسموح به والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجيّ، الارتفاقات المحتملة،والمناطق الواجب حمايتها.

ـ أما بالنسبة للإجراءات فهي نفسها التي تطرقنا إليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا أن هناك فرق واحد بينهما وهو في مدة الاستقصاء، فمدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي 45 يوما، أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي فهي 60 يوما.

ـ كيفية مراجعة وتعديل هذا المخطط.

الفصل الثاني:

دور البلدية في ميدان

التعمير الفردي.

الفصل الثاني: دور البلدية في ميدان التعمير الفردي.

تمهيد.

تعرف الدولة الجزائرية منذ الاستقلال ظاهرة خطيرة و هي النزوح الريفي نحو المدينة، و أمام عجز الدولة في القضاء على هذه الظاهرة كونها تتطلب آليات و أموالاً ضخمة أصبح المواطن الجزائري يشيد البناء حسب هواه و إمكانياته المادية.

لكن المشرع الجزائري عمل كل ما بوسعه للقضاء على هذه الظاهرة منذ الاستقلال بإلزام المواطنين بالحصول على التراخيص و الشهادات المتعلقة بالتعمير و البناء، التي تعد ميكانيزمات للتنظيم و الرقابة التي نظمها المشرع، كما أن الرخص هي إجراءات جوهرية في استعمال الحق، أما الشهادات فهي إجراءات شكلية لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك.

و على هذا الأساس يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث يشتمل الأول على الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء الذي سنتناول فيه ثلاثة مطالب، يتعلق المطلب الأول برخصة البناء، والمطلب الثاني برخصة التجزئة، أما المطلب الثالث تناولنا فيه رخصة الهدم.

أما المبحث الثاني فمن خلاله تم التطرق إلى الشهادات المتعلقة بالتعمير و البناء الذي بدوره قسمناه إلى ثلاثة مطالب، تناولنا في المطلب الأول شهادة التعمير، و في المطلب الثاني شهادة التقسيم، أما المطلب الثالث تناولنا فيه شهادة المطابقة.

المبحث الأول : الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء.

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص متمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة و رخصة الهدم، و الغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني .

و لهذا قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، تناولنا في المطلب الأول رخصة البناء،وفي المطلب الثاني رخصة التجزئة، أما المطلب الثالث رخصة الهدم[1].

المطلب الأول : رخصة البناء.

اشترط القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 الحصول مسبقا من الإدارة على رخصة البناء، قبل القيام بأي عمل من أعمـال البناء، كان الهدف منه ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء، باعتباره حق مشروع يجب العمل على تجسيده و حمايته.

بحيث قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، تناولنا في الفرع الأول تعريف و محتوى رخصة البناء، وفي الفرع الثاني إجراءات إعداد رخصة البناء و تسليمها، أما الفرع الثالث تناولنا فيه المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

الفرع الأول : تعريف و محتوى رخصة البناء.

سنتناول من خلال هذا الفرع نقطتين، النقطة الأولى تعريف رخصة البناء، أما النقطة الثانية تناولنا فيها محتوى ملف رخصة البناء.

أولا : تعريف رخصة البناء.

لم يعرف قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 رخصة البناء و لم يهتم المشرع بتعريف رخصة البناء و ترك هذا المجال إلى الفقه، و لهذا سنحاول الوقوف عند مختلف التعريفات التي جاء بها الفقه[2].

1- هناك من يعرفها بأنها: هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أومعنوي، وفي إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى و لو كان عبارة عن جدار سائد، أو جدار حاجز وعلى ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة مع المصالح التقنية لمديرية البناء و التعمير بعد أن تحقق من

---

(1) - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص77.

(2) - منصور مجاجي، مرجع سابق، ص62.

احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية[1] .

2- وهناك من يعرفها بأنها: عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه[2].

3- و هناك من يعرفها بأنها: قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة[3].

إذن من خلال هذه التعريفات يمكننا القول بأن رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري يصدر من جهات مختصة محددة قانونا، يكرس الموافقة على مشروع البناء مع إعمال عدة قوانين كقانون الصحة و قانون البيئة و قانون البناء و التعمير و قانون الغابات....الخ.

ثانيا: محتوى ملف رخصة البناء.

كما سنلاحظ أن محتويات ملف رخصة البناء كثرت، حيث تحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني، حيث أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

1- عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

2- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني (وثيقة توكيل).

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

4- تصميم الموقع على سلم 1/2000، 1/5000.

5- مخطط الكتلة معد على سلم 1/200، 1/500.

6- تصاميم معدة على سلم 1/50.

7- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة: (للبنايات المبرمجة على قطعة الأرض تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر).

8- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية.

9- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و الغير الصحية و المزعجة وهذا في طلب رخصة البناء بالنسبة لهذا الصنف (الصناعي).

---

[1]- أ/ بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق الغرفة الوطنية للتوثيق، العدد 10،لسنة 2000، ص 9.

[2] – د/عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول بدون رقم طبعة،مطبعة السعادة، مصر، 1972، ص249.

[3] –د/ زهدي يكن، قانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، ص236.

10- دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة.

وهكذا نلاحظ أن الوثائق التقنية لا بد أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية.

وعند تكوين هذا الملف يودع لدى الجهة المختصة بدراسة الملف و تسليم رخصة البناء[1].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد رخصة البناء و تسليمها.

نتطرق في هذا الفرع إلى ثلاث نقاط، أولا إجراءات إعداد الطلب، ثانيا التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء، ثالثا اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء، أما رابعا تسليم رخصة البناء .

أولا: إجراءات إعداد الطلب.

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176[2] المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمس نسخ، و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176[3] المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 و التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه،و يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع و الذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية في الطلب من قبل الإدارة.

ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء.

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

---

(1) - محمد جبري، مرجع سابق، ص71،72.

(2) - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006.

(3) - انظر المادة 34و35 من نفس المرسوم التنفيذي.

(PDAU) وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية و نوعها ومحل إنشاءها و خدمتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة و الفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي[1].

أي أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران إذ أنه حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقا:[2]

1- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

2- توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

3- و لا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

أي أنه ينبغي أن يراعي في تحضير الملف موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشاءها و خدماتها و تناسقها مع المكان.

4- و في حالة وجود مخططات شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة المرفقة بملف الطلب، مع أخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم و مظهر بعين الاعتبار.

5- أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إن وجد بالإضافة إلى

---

[1]- عزري الدين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، ص33.

[2] - انظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أو بالعودة إلى هذه القواعد للتهيئة و التعمير وحدها في حالة انعدام كل من مخططي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي[1]، وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح الجماعية المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وعلى هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أوالجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب، و في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد شهر يعتبر رأيها بالموافقة، مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي[2].

ثالثا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح قرار رخصة البناء.

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات و سلطات إدارية متعددة مركزية و لا مركزية بناءًا على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء و مدى أهميته المحلية و الجوهرية و الوطنية[3]، حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري و في أغلب التشريعات أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أحيانا يسلمها كممثل للبلدية و أحيانا كممثل للدولة، غير أنه يمكن أن يختص الوالي بمنحها، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.

1- تسليم رخصة البناء من طرف رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية.

لقد نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 أن تسيلم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية فإنه في هذه الحالة يرسل الملف إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، و تكلف المصلحة التقنية على مستوى البلدية بتحضير الملف[4]، وحسب نص المادة 43 من نفس المرسوم يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية

---

(1) - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة ماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون عقاري،قسم العلوم القانونية،كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر باتنة،السنة الجامعية 2009/2008، ص 110.

(2) - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص110.

(3) - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص81.

(4) -انظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

لتاريخ إيداع طلبه[1].

2- تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة.

حسب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06- 03 فإن رخصة البناء تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة، حيث أنه يرسل ملف الطلب في أربعة (04) نسخ إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

و يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء.

حيث تكون مديرية التعمير على مستوى الولاية مكلفة بتحضير الملف و إبداء رأيها في غضون شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف[2]، وذلك بإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، لكن ما هو ملاحظ أن لا القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 و لا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم التي يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلا للدولة أو باعتباره ممثلا للبلدية.

كما أننا لا نجد هذا التقسيم في محتوى و مضمون المرسوم التنفيذي رقم 85-211 الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء و تجزئة الأراضي للبناء، كما أن قانون البلدية لم يوضح هذا التقسيم أبدا[3].

لكن قانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 قد حدد متى يمنح رئيس البلدية رخصة البناء باعتباره ممثلا للدولة و متى يمنحها باعتباره ممثلا للبلدية، و ذلك ضمن المادة 65 التي حددت حالتها المختلفة بصفته ممثلا للبلدية يكون في إطار أو عند ما تكون البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، أما باعتباره ممثلا للدولة يكون في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وهذا غير وارد من المفروض باعتبار جل البلديات

---

[1] - انظر المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي.
[2] - انظر المادة 41 من نفس المرسوم التنفيذي .
[3] - محمد جبري، مرجع سابق، ص73.

المكونة لولاية الجزائر لها مخططات شغل الأراضي[1].

رابعا: تسليم رخصة البناء.

بعد تأكد الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء من مطابقة مشروع البناء المراد إقامته لتوجيهات التعمير من خلال الآجال المحددة قانونًا تصدر الجهة قرارا إداريا يقضي بمنح رخصة البناء.

فحسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها، فإنه لا بد على الجهة المختصة أن تبلغ القرار المتضمن منح رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب، و كذا نسخة أخرى إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية،وتوضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، كما تحتفظ السلطة التي منحت رخصة البناء بنسخة من القرار و بالنسبة للنسخة الملحقة بمقر المجلس الشعبي البلدي فهي ترخص لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر[2].

وعند شروع المستفيد من القرار المرخص بالبناء في الأعمال يجب عليه أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة و يكون ذلك مقابل وصل يسلم له[3]، والهدف من هذا الإجراء هو التأكد من مدى حسن نية صاحب المشروع في تنفيذه للمرحلة الأولى من الترخيص يكون غير جاد و يكتشف أمره مبكرا، كما يلتزم أيضا المستفيد من الترخيص بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال واسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات، و حتى المؤسسات المكلفة بالإنجاز[4].

أما بعد الانتهاء من الأشغال فلا بد على صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي المعني بالانتهاء من البناء لتسلم له شهادة المطابقة، وهذا لإثبات مدى مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، فهي وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من البناء كان موضوع

---

(1) - انظر المادة 65 القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

(2) - انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

(3)- انظر المادة 50 من نفس المرسوم التنفيذي.

(4) - انظر المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي.

رخصة البناء طبقا للمخطط المصادق عليه[1].

قد نصادف احتمالا آخر، و يتمثل في إصدار الجهة المختصة بمنح رخصة البناء،قرارا يقضي برفض منح الترخيص، وذلك في حالة ما إذا تبين لهذه الجهة بأن مشروع البناء موضوع الطلب لا يتطابق مع توجيهات التعمير المعمول بها، بحيث نجد في هذا الصدد الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 تنص على مايلي: "لا يمكن رفض رخصة البناء أوالتجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون...." وتجسيدا لهذه المادة نجد قرارًا صادرًا عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ينص على مايلي:" حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء إذا كانت طبيعة البنايات تمس من حيث موقعها بالصحة و الأمن العام"[2].

وتعتبر رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في قرار منح الرخصة لاستئناف الأشغال لا بد من طلب جديد و ملف جديد دون إجراء دراسة جديدة شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير باتجاه مخالف لهذا التجديد[3].

و في حالة صدور قرار بالرفض فإنه لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار مع إلزامية التعليل، بحيث نجد في هذا الصدد الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، تنص على مايلي:".....وفي حالة الرفض فقد حددت المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بالقانون رقم 04-05 و الإجراءات الممكن اتباعها لإلغاء قرار الرفض[4].

وقد تنتهي مدة ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، أو أربعة (04) أشهر في جميع الحالات الأخرى، و لا يصدر أي قرار إداري عن الجهة المختصة سواءا بالقبول

---

(1) – أ/ بورويس زيدان، مرجع سابق، ص12.

(2) - قرار المحكمة العليا رقم 22236 المؤرخ في 11-07-1981 المجلة القضائية عدد خاص ص169.

(3) - انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

(4)- انظر المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير،المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

أوبالرفض و ذلك في حالة إذا لم تقرر الإدارة بعد أو بمعنى آخر إذا كان قرار منح الترخيص محل التأجيل أم الحالة الأخرى هي تتمثل في سكوت الإدارة بالمرة.

- أما في حالة إذا لم تقرر الإدارة بعد نجد نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 تنص على مايلي:" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل ليفصل فيه من خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أدوات التهيئة و التعمير في حالة الإعداد".

و من خلال هذه المادة نستنتج بأنه يمكن أن تنتهي المدة المحددة قانونا، إلا أن السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء محل تأجيل نظرا لعدم اكتمال أدوات التهيئة و التعمير على أن تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة[1].

حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها فإنه على السلطة المختصة في هذه الحالة أن تصدر قرار بالتأجيل و يكون ذلك في الآجال المحددة لتحضير الطلب[2].

واعتبر المشرع الجزائري سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المحددة بمثابة قرار ضمني بالقبول.

الفرع الثالث: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء.

رخصة البناء باعتبارها القرار الإداري يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد أو غيرها، فإنـها ستكون موضـوعا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء مثل منازعات رفض الإدارة تسليم رخصة البناء، أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها، إما بسحبها أوبصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر، و هذا ما سنتناوله في نقاط:

- كل البناءات التي تمت دون رخصة أو أي انجاز و إقامة مشاريع البناء دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء خاصة إذا كانت هذه البناءات تمس الآثار التاريخية و الثقافية و المساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية يصدر رئيس

---

(1) - انظر المادة 64 من نفس القانون .

(2) – أ/ باشا حمدي، مبادئ القضاء العقاري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر و التوزيع، سنة 2000،ص76.

المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء سواء كان هدما كليا أو جزئيا.

- عدم مطابقة البناءات المسلمة فالعقاب يكون بإصدار قرار بمطابقة البناء أو إصدار قرار الهدم (جزئي، كلي)، وفي حالة عدم امتثال المخالف للقرار يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا بتنفيذ القرار وعلى نفقة المخالف و بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج،و 300.000دج ، أو الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى نفس المخالفة.

- كل الأشغال و البناءات التي تخالف قواعد العمران و التهيئة وضوابط البناء من حيث البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة أو التعدي على الأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة أو تجاوز البناء للقواعد العامة[1] للتهيئة و العمران من حيث الحجم و العلو،[2] أو أن التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، يجب على رئيس البلدية أن يقوم بإيقاف الأشغال وحجز مواد البناء ووضع الأختام عند الاقتضاء.

- يقع تتبع أصحاب الأشغال وكذلك المهندسين و المقاولين وكل شخص مسؤول عن عدم احترام الأحكام والشروط المتعلقة بموقع البناية أو علوها أو المسافة الواجب احترامها بين الجوار، أن يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بغرامة ما بين 3000 دج إلى 300000 دج[3].

- يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآلية للسقوط،أوعند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 90-08 المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-10،وفي حالة عدم احترام صاحب الملكية لقرار الهدم يتخذ رئيس البلدية وجوبا وعلى نفقة المخالف الإجراءات الضرورية مع غرامة تقدر من 8000 دج إلى 16000دج، كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر طبقا للمادة 441 مكرر من قانون العقوبات.

- كل إنجاز لم يتم في الأجل المحدد في رخصة البناء حسب المادة 78 من القانون

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء جريدة رسمية رقم 26 لسنة 1991.

[2] - انظر المادة 03/01 "لا يجوز أن يفوق علو البنايات تسعة أمتار، تقاس من أية نقطة من الأرض"،قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء و المطبقة على الأرض.

[3]- انظر المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير،المعدل و المتمم بالقانون رقم04-05.

رقم 08-15 فالمخالف يعاقب بغرامة من 50.000دج إلى 100.000دج، أو لم يتمم صاحب المشروع أو المالك أشغال الانجاز في الآجال المحددة في رخصة إتمام الإنجاز مع تسديد غرامة من 20.000دج إلى 50.000دج في حالة عدم احترامه رخصة الإنجاز[1].

- كل البنايات المنجزة أو المشيدة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء حسب المادة 16 من القانون رقم 08-15، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناية أو البنايات وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف مع غرامة تتراوح مابين 3000دج و 300.000دج[2]، ويعاقب بغرامة من 50.000دج إلى 100.000دج كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي[3] دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة مع مضاعفة الغرامة في حالة العود.

و نفس العقوبة تطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو أي عون مؤسسة الذي رخص بذلك، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمل هذا الأخير كامل المصاريف.

- كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو فضلات البناء على الطريق العمومي طبقا للمادة 91 من القانون رقم 08-15، فالمخالف يعاقب بغرامة من 5000دج إلى 20.000دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة مع غلق ورشة البناء لكل من لم يوقف فورا الأشغال[4].

المطلب الثاني: رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير و دورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني، و كذا محاربة البناء الفوضوي[5].

سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع، الفرع الأول تناولنا فيه تعريف و محتوى

---

(1) - انظر المادة 80 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجاز ها، الجريدة الرسمية، رقم 44، لسنة 2008.

(2) - انظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

(3) - انظر المادة 88 من القانون رقم08-15، ويقصد بشبكات الانتفاع:- التزويد بالماء الشروب، - قنوات صرف المياه القذرة، - تجهيزات الكهرباء و الغاز، - تعبيد الطرق و الممرات...الخ.

(4) - انظر المادة 86 من نفس القانون.

(5) - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص123.

رخصة التجزئة، و الفرع الثاني نستعرض فيه إجراءات إعداد رخصة التجزئة وتسليمها،أما الفرع الثالث خصصناه للمنازعات المتعلقة برخصة التجزئة.

الفرع الأول: تعريف و محتوى رخصة التجزئة.

نتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين، تعريف رخصة التجزئة في النقطة الأولى، أما النقطة الثانية تناولنا فيها محتوى رخصة التجزئة.

أولا: تعريف رخصة التجزئة.

نص عليها المشرع الجزائري في نص المادتين 57-58 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 على أن: " كل عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تخضع لترخيص مسبق[1] يعرف "برخصة التجزئة"، وأكد المشرع عليها في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المذكور أعلاه وهي" وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية[2].

- **التمييز بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم:**

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 يثير لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، حيث نص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر " تسلم لمالك العقار المبني و بطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام " و الحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبنيا.

- كما أن هناك من يرى بأن الفرق بينهما يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاث تسلم رخصة التجزئة، وإذا كان أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم، و لهذا نجد المشرع استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون رقم

---

(1) ـ اسماعين شامة، المرجع السابق، ص222.

(2) ـ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة التجزئة وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

29-90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 يقسم إلى عدة قطع وعند التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام[1].

ثانيا: محتوى ملف رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني كذلك، حيث يحتوي هذا الملف على مايلي:

1- نسخة من عقد الملكية أو التوكيل: ما نلاحظه أن المشرع لم يضع كبديل شهادة الحيازة رغم أن هذه الشهادة تقوم حسب ما بيناه مقام عقد الملكية.

2- تصميم الموقع على سلم 1/2000، أو 1/5000.

3- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200، أو 1/500[2].

4- مذكرة توضيحية توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و تحديد مستوى الضجيج وهذا خاص بالأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي.

5- مذكرة تشمل قائمة القطعة الأرضية المجزئة و مساحة كل قطعة و نوع مختلف أشكال الأرض، كما توضح هذه المذكرة الاحتياجات في مجال الماء و الكهرباء والغاز،وكذا دراسة مدى التأثير على المحيط.

6- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات المقرر إنشاءها وإنجازها و شروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز وآجاله.

7-دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة و الشروط التي تنجز بموجبها البنايات[3].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد رخصة التجزئة و تسليمها.

تمر رخصة التجزئة بعدة مراحل بداية من تقديم الطلب إلى غاية صدور القرار الذي يقضي إما بمنحها أو رفضها أو تأجيلها أو حتى السكوت عنها، و قد نص المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المتعلق بكيفية تحضير رخصة التجزئة في نص المادة 08 منه.

---

(1) - محمد جبري، المرجع السابق، ص84،83.

(2) - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة التجزئة وتسليمها، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

(3) - محمد جبري، المرجع السابق، ص84.

و عليه سنتطرق في هذا الفرع إلى التحقيق في الطلب في النقطة الأولى، وإلى الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة في النقطة الثانية ، أما النقطة الثالثة تناولنا فيها تسليم رخصة التجزئة.

أولا: إجراءات التحقيق في الطلب.

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا عليه أن يقدمه في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا، و يكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرسال طلبه[1].

في خصم دراسة و إعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة، فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي[2] حول التجزئة،وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام و خطير في نفس الوقت و يمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمرا ضروريا[3].

حيث أن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية.

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية و المصالح و على هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، و يعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي

---

[1]- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المحدد لكيفية تحضير رخصة التجزئة وتسليمها، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

[2] - انظر المادة 12 فقرة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- محمد جبري، المرجع السابق، ص90.

رقم 06-03[1].

وفي كل الحالات يجب على هذه الشخصيات و المصالح المستشارة أن تقيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك.

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء التحقيق العمومي، و يكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

ثانيا: الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة.

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، وقد يختص بها بصفته ممثلا للدولة، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

طبقا للمادة 65 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع القطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، و عليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على رأي الموافق للوالي[2].

إذن فهو يختص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية، و كذا باعتباره ممثلا للدولة، ففي الحالة الأولى عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف و هنا يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية.

بينما إذا كان يتصرف ممثلا للدولة، فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة وذلك في أجل الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداع الملف،ويجب

---

[1]- عزري الدين، المرجع السابق، ص49.

[2]- انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف[1].

ثالثا: تسليم رخصة التجزئة.

يبلغ المقرر المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة (03) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، و في غضون أربعة (04) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

ويمكن وقف الآجال عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أوالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، أو عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد، فيكون الطلب محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر.

تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة للبناء و التجهيزات.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الكافية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة[2].

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة ينشر القرار المتضمن رخصة التجزئة عبء النفقة على صاحب الطلب، بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه.

يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار.

غير أنه في حالة ترخيص بتنفيذ الأشغال على المراحل فإن الآجال الممنوعة والمقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى و تجديد طلب رخصة التجزئة ممكن في حالة بداية أو عودة انطلاق الأشغال بعد الآجال القانونية، بشرط أن اتفاقات

---

[1] - انظر المادة 12 من المرسوم تنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة التجزئة وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

[2] - أحمد عمر شمس الدين، أدوات الرقابة على التعمير، مذكرة نهاية التكوين، المدرسة العليا الوطنية للقضاة، الدفعة الأولى، دون سنة، ص32.

وتوجيهات التهيئة و التعمير لم تتطور في اتجاه سلبي لهذا التجديد[1].

كما يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة، حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي و إجراء تحقيق عمومي وذلك بقصد التمكن من جعله مطابق لتوجيهات المخطط المذكور.

لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالا إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك و يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

و على المستفيد من رخصة التجزئة بعد انتهاء الأعمال المرخص بها خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإنهاء تقديم للبلدية نسختين من التصريح المبين للانتهاء من أشغال التجزئة، و تقوم البلدية ببعث إحدى النسختين إلى مصالح التعمير و البناء للولاية.

الفرع الثالث: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.

تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم إلى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها[2]، حيث تنشأ عن رخصة التجزئة عدة منازعات :

- فكل الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير، في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وقف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بهدم البنايات المشيدة، وفي حالة عدم امتثال المخالف للطلب تقوم السلطة المختصة بأشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف، ولا يعفى توقيف الورشة وهدم البنايات أو إعادة الأماكن الأصلية المخالف من المتابعة القضائية تطبيقا للمادة 73 من القانون رقم 08-15.

- كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين مع غرامة من 100.000دج إلى 1.000.000دج مع مضاعفة العقوبة في حالة العود[3] ونفس العقوبة تطبق على كل من المقاول الذي أنشأ تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة وفقا للمادة 76 من القانون رقم 08-15.

---

[1]- أحمد عمر شمس الدين، مرجع ذاته، ص 32،33.

[2] - انظر المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون 04-05.

[3] - انظر المادة 74 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجاز ها.

- كما يعاقب المخالف بالحبس من ستة(06) أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000دج إلى 1.000.000دج، أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أومجموعة سكنية إذا كانت غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت من أشغال الانتفاع، أو إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو غير موافقة للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتعمير و البناء أو عدم امتلاك الوثائق المبينة و اللازمة المتعلقة بقطع الأراضي المجزئة وفي حالة العود للمخالفة يمكن أن يحكم على المخالف بعقوبة الحبس من سنة إلى خمس (05) سنوات مع مضاعفة الغرامة.

- كل تشييد لبناية في إطار تجزئة دون غيرها تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري[1] لتحديد الطبيعية القانونية للعقار، يخطر بذلك المجلس الشعبي البلدي المعني بهدم البناية مع تحمل المخالف تكاليف عملية الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع متابعة المخالف قضائيا[2].

المطلب الثالث: رخصة الهدم.

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة و التعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.

سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع، الفرع الأول تناولنا فيه تعريف و محتوى رخصة الهدم، و الفرع الثاني نستعرض فيه إجراءات إعداد رخصة الهدم و تسليمها، أما الفرع الثالث خصصناه للمنازعات المتعلقة برخصة الهدم .

الفرع الأول: تعريف و محتوى رخصة الهدم.

نتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين، تعريف رخصة الهدم في النقطة الأولى، أما النقطة الثانية نتناول فيها محتوى رخصة الهدم.

أولا: تعريف رخصة الهدم.

عرفتها المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، و كذا المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل والمتمم

---

[1] - انظر المادة 18 من نفس القانون.

[2] - انظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 .

بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المتعلق بكيفية تحضير رخصة الهدم و تسليمها كما يلي[1]:

يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الحصول على رخصة مسبقة بالهدم و إن كانت رخصة الهدم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار العادي (القضاء)، وهذا عندما تكون لها أهمية استراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري، فهدم البناء يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار وهذا يدعنا نهتم بهذه الرخصة[2].

كما يعرفها أيضا الأستاذ عزري الدين على أنها: " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"[3].

ثانيا: محتوى ملف رخصة الهدم .

ملف رخصة الهدم كغيره من الملفات للرخص السابقة، حيث يتضمن الوثائق التالية:

1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة فهذا شرط أو الوثائق هي نفسها المشترطة في رخصة البناء و رخصة التجزئة ماعدا شهادة الحيازة التي لم تشترط في رخصة التجزئة.

2- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية.

3- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000، أو 1/5000.

4- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/50.

5- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.

6- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.

7- حجم أشغال الهدم و نوعها.

8- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

9- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع[4]

---

[1]- انظر المادة 60 من نفس القانون، و المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة الهدم و تسليمها، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

[2] – أ/ اسماعين شامة، مرجع سابق، ص223.

[3] - عزري الدين، المرجع السابق، ص57.

[4] - انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة الهدم وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 06-03.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد رخصة الهدم و تسليمها.

إن لرخصة الهدم مجموعة من الإجراءات التي من الواجب التقيد بها، حيث قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث نقاط، أولا دراسة الطلب، ثانيا اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم، أما النقطة الرابعة تناولنا فيها تسليم رخصة البناء .

أولا: دراسة الطلب.

على طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بالملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، و الذي يسلمه و صلا يثبت تاريخ الإيداع[1].

ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضير باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها[2].

وطبقا للمادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات العمومية بالهدم المتوقع، و على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استيلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معلقا قانونا في حالة الرفض[3] أو متجانسا مع توجيهات خاصة ومهما كان رأيها عليها أن تقيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه خلال شهر واحد.

وقد حدد المشرع أجل الثلاثة (03) أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه[4].

ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة الهدم.

جعل المشرع الجزائري الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-

---

(1) - انظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة الهدم وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 06-03.

(2) - انظر المادة 64 من نفس المرسوم التنفيذي .

(3) - انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

(4)- انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة الهدم وتسليمها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

05[1]، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره فكل قرار يتضمن رخصة الهدم صادر من جهة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص، وهذا خلافا لما هو موجود في فرنسا، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيلة للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للعمران (P.D.O.U)، أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود إلى الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي[2].

ثالثا: تسليم رخصة الهدم .

بعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية و هي ثلاثة (03) أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، فإذا كان قراره بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية، أما إذا كان قراره بالرفض أو موافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معلقا طبقا للفقرة الثانية من المادة 62 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 و الفقرة الثانية من المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03[3].

وهذا يعني أن قرار الرفض أو قرار الموافقة بتحفظ إذا لم يكن معللا فإن هذا القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب، يفتح المجال أمام المعني للطعن فيه بل حتى في حالة تعليله و عدم اقتناعه بهذا التعليل يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار (المادة 63 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05) بحيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03[4].

ومن جهة أخرى لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد

---

[1] - انظر المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

[2] - عزري الدين، مرجع سابق، ص61.

[3] - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص142.

[4] - انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة الهدم وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

عشرين يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة في غضون ذلك تصبح رخصة الهدم منقضية أو تنتهي صلاحياتها في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة[1].

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.

تترتب على رخصة الهدم منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي تناولناها كفكرة أولى، ومنها ما يختص بها القضاء الإداري تناولناها كفكرة ثانية.

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب رخصة الهدم و أشخاص القانون الخاص التابعين للقانون الخاص، أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم،كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم، في هذه الحالة فإن المنازعة التي تثار بين صاحب الملكية و المتضرر من إجراء القيام بعملية التهديم يختص بها القضاء العادي [2] لكن شريطة عدم مناقشة شرعية رخصة الهدم ذاتها [3].

ثانيا- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

يمكن لطالب رخصة الهدم و الغير المتضرر، اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة بإصداره، وإمكانية رفع دعوى الإلغاء ضد القرار الصادر سواء رفض أو حالة منع رخصة الهدم 'هنا يكون للغير المتضرر رفع دعوى الإلغاء، بالإضافة إلى رفع دعوى التعويض، نتيجة تضرر طالب رخصة الهدم .

1- منازعات الإلغاء (دعوى الإلغاء) : يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين هما:

الحالة الأولى: حالة رفض منح رخصة (الهدم).

---

[1] - زهرة أبرباش، مرجع سابق، ص97.
[2]- أحمد عمر شمس الدين، مرجع سابق، ص 34.
[3]- أحمد عمر شمس الدين، مرجع ذاته، ص 35.

في حالة رفض منح رخصة الهدم سواء كان هذا الرفض صريحا بموجب قرار إداري أو كان هذا الرفض الضمني، ففي كلتا حالتي الرفض المذكورتين فإنه يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية، ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ ويطالب بالغاه[1].

أما في حالة السكوت فإنه يقدم تظلما أمام رئيس البلدية وبعد مرور 30 يوما دون رد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني، فإن كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغاء القرار أن يطالب أو يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم[2].

الحالة الثانية : حالة منح الرخصة (الهدم) .

في حالة منح الهدم فإنه يكون للغير المتضرر منها المنازعة في رخصة الهدم وهذا بالاعتراض على منح رخصة الهدم أولا أمام الجهة الإدارية المخصصة للاعتراض،وبعدها يرفع دعوى يطالب فيها المعني (الغير المتضرر) بإلغاء القرار .

2- دعوى التعويض:

يمكن لطالب رخصة الهدم في حالة رفض منح رخصة الهدم دون أي مبرر شرعي عدم شرعية القرار المتضمن رفض منح رخصة الهدم اللجوء إلى القضاء الإداري ورفع دعوى للمطالبة بالتعويض عن ضرر الذي تسببت فيه الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة الهدم و المتمثل في رفض منح هذه الرخصة دون مبرر[3] .

---

[1]- انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير رخصة الهدم وتسليمها،المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

[2]- احمد عمر شمس الدين، مرجع سابق، ص 34.

[3]- أحمد عمر شمس الدين، مرجع سابق، ص35.

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء.

وهي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات وهي على التوالي شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة، ودورها الأساسي يتمثل في تبيين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للتعمير[1].

كما تعد أدوات لمراقبة عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة قصد التحكم الأكيد في هذه العمليات ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس.

وما هو واضح أن موضوع هذه الشهادات يختلف من واحدة إلى أخرى وأول شهادة نتطرق إليها هي شهادة التعمير[2].

و لهذا قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، سنتناول في المطلب الأول شهادة التعمير، و في المطلب الثاني شهادة التقسيم، أما في المطلب الثالث شهادة المطابقة.

المطلب الأول: شهادة التعمير.

نص المشرع الجزائري عليها من خلال القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، حيث أشار فيهما إلى ضرورة طلب هذه الشهادة من كل شخص طبيعي أو معنوي ينوي القيام ببعض الأعمال و الأشغال في عقاره حتى تحدد له حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

و بهذا سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع، الفرع الأول تناولنا فيه تعريف ومحتوى شهادة التعمير، و الفرع الثاني إجراءات إعداد شهادة التعمير و تسليمها، أما الفرع الثالث فخصصناه للمنازعات المتعلقة بشهادة التعمير.

الفرع الأول: تعريف ومحتوى شهادة التعمير.

نتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين، تعريف شهادة التعمير في النقطة الأولى، أما النقطة الثانية تناولنا فيها محتوى شهادة التعمير.

---

[1]- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص145.
[2]- محمد جبري، المرجع السابق، ص103.

أولا: تعريف شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك[1]، وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها[2]، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية للحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية[3].

وتعتبر أيضا وثيقة معلومة حسب المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 والذي يبين أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أومعنوي معني قبل الشروع في الدراسات عليه بطلب شهادة التعمير التي تبين حقوق البناء والارتفاقات الموجودة في الأرض المعنية"[4].

ثانيا: محتوى طلب شهادة التعمير.

يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني وتشمل على البيانات التالية:

1- موضوع الطلب.

2- اسم مالك الأرض.

3- العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت.

4- تصميم حول الوضعية.

5- تصميم للأرض معد حسب الشكل الدائم[5].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة التعمير وتسليمها.

انطلاقا من خاصيتها كونها وثيقة إدارية، إذ لا بد لإعدادها من إتباع إجراءات إدارية أمام الجهات المختصة.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى إجراءات إعداد الطلب في النقطة الأولى، و في النقطة الثانية إلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير، أما النقطة

---

(1)- عزري الدين، المرجع السابق، ص64.

(2)- زهيرة دبيح، أزمة النيابة اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة ومالية،كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2001/2000، ص21.

(3)- عزري الدين، المرجع السابق، ص70.

(4)- انظر المادة 51 من القانون رقم 90- 29المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

(5)- محمد جبري، المرجع السابق، ص103.

الثالثة تناولنا فيها مضمون شهادة التعمير، و تسليم شهادة التعمير تناولناها في النقطة الرابعة.

أولا: إجراءات إعداد الطلب.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع[1].

ما نلاحظه أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية، بحيث لا مانع لوجود بيانات إضافية في الطلب[2].

وعند الانتهاء من دراسة الطلب تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب[3] بموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة.

ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير.

يختص بتسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك إما بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للبلدية، وهنالك حالات من اختصاص الوالي.

1- اختصاصه بصفته ممثلا للبلدية.

وهذا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ففي هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام من إيداع الملف، وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدارسة الملف باسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره المتضمن شهادة التعمير، وتبلغ للمعني خلال أجل شهرين.

2- اختصاصه بصفته ممثلا للدولة.

و هذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربعة (04) نسخ إلى مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية (08) أيام الموالية لإيداعه، أما النسخة المتبقية فتحتفظ بها البلدية.

حيث تقوم مديرية البناء والتعمير في أجل شهرين بدراسة الملف المرسل إليها من

---

[1]- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

[2]- محمد جبري، المرجع السابق، ص104.

[3]-انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

البلدية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير وتبيان أين تقع هذه القطعة الأرضية ومعرفة كل ما يمكن أن يكون خاصا بها وهذا لمعرفة نوعية هذه الأرض وفيما هي مخصصة، وأيضا معرفة مختلف الارتفاقات والشبكات الموجودة، ومن وراء كل هذه الدراسة تقوم مصلحة التعمير بإرسال وثيقة تبين فيها كل ما هو مخصص لهذه القطعة الأرضية إما لسكن جماعي أو فردي يرسل الرد إلى البلدية مع احتفاظ مصلحة التعمير بنسخة من الملف[1].

ثالثا: مضمون شهادة التعمير.

ينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

1- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية.

3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة، من خلال هذا يتبين لنا أن فحوى ومحتوى الشهادة هو على سبيل البيان والإيضاح وتوضيح ما هو قائم على أرض الواقع، ويجب أن ينتهج على القطعة الأرضية[2] وتكون مدة صلاحيتها معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03[3].

وفي حالة عدم اقتناع صاحب شهادة التعمير بالرد الذي بلغ له أو في حالة سكوت الإدارة له يقوم بطعن سلمي أو رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، ومنه يتبين لنا أن الطعن السلمي ليس إجراءا جوهريا ينبغي المرور به قبل رفع الدعوى القضائية[4].

الفرع الثالث: منازعات شهادة التعمير.

يمكن لصاحب الطلب في حالة عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة أن تقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية

---

[1]- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص158.

[2]- عبد الله لعويجي، المرجع ذاته، ص159.

[3]- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

[4]- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص160.

المختصة، ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد، فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض .

أولا- دعوى الإلغاء.

للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر عن الإدارة (عن طريق رفع دعوى أصلية أو دعوى استئنائية).

1- دعوى أصلية.

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى الإلغاء ضد القرار المتضمن للرفض أمام القضاء العادي الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية وإلى الغرفة الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، وفي حالة إلغاء القرار بإمكان المعني تجديد طلبه من نفس الجهة الإدارية قصد الحصول على شهادة التعمير.

2 - دعوى استئنائية.

في حالة ما إذا أراد المعني بالأمر مخاصمة القرار المتضمن المنح، فإنه يقوم برفع دعوى، قصد إلغاء القرار المتضمن منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

ثانيا- دعوى التعويض.

تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، وهذه المسؤولية تنشأ نتيجة :

1- التأخر عن منح هذه الشهادة .

2- رفض منح شهادة التعمير أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغاءه بموجب قرار قضائي[1].

ويجب أن ترفع هذه الدعوى أمام الغرف الإدارية المحلية، مع إثبات الخطأ والضرر الذي يجب أن يكون ماديا، مباشرا، حقيقيا، كما يعود الاختصاص القضاء الكامل، الدعوى المرفوعة ضد الإدارة قصد تسليم رخصة البناء [2]، وهنا ذهب مجلس الدولة إلى أنه في هذه الحالة لا يمكن للقضاء الإداري الاستجابة لطلب المعني إلا إذا كان قد سبق له وإن

---

[1]- ليلى زروقي، المرجع السابق.

[2]- قرار مجلس الدولة رقم 007736 المؤرخ في 2003/12/01، المنشور في مجلة مجلس الدولة،العدد 03 لسنة 2003، ص 146.

الطعن في إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة تسليم الرخصة، لأن دعوى تسليم الرخصة ترمي إلى استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار إداري لم يكن محل طعن بالإبطال، ولا يمكن تقرير نتائج الوضعية المكرسة بموجب قرار ما دام أن هذا القرار ينتج أثر به، لأنه لم يعرض لرقابة قانونية [1].

المطلب الثاني: شهادة التقسيم.

إن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميره على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...الخ).

فالعقار يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء، فتقوم الجهة المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم بمقتضيات البناء والتعمير من حيث الارتفاقات واحترام حقوق الجوار، وبعبارة أخرى فهي رخصة البناء مسبقة على قطعة أوقطع ناتجة عن التقسيم، وعليه فهي لا تحتاج إلى دفتر الشروط وشهادة مطابقة أشغال التهيئة وغيرها من الوثائق التي تشترط رخصة التجزئة[2].

و سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع، الفرع الأول تناولنا فيه تعريف و محتوى شهادة التقسيم، والفرع الثاني نستعرض فيه إجراءات إعداد شهادة التقسيم و تسليمها، أما الفرع الثالث فخصصناه لإعداد شهادة التقسيم و تسليمها.

الفرع الأول: تعريف ومحتوى شهادة التقسيم.

نتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين، تعريف شهادة التقسيم في النقطة الأولى، أما النقطة الثانية تناولنا فيها محتوى ملف شهادة التقسيم.

أولا: تعريف شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء[3] تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام[4].

و قد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم

---

(1)- قرار مجلس الدولة رقم 007736، المرجع السابق، ص 149.
(2)- زيدان بورويس، المرجع السابق، ص136.
(3)- عزري الدين، المرجع السابق، ص68.
(4)- انظر المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04.

بالقانون رقم 04-05 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام[1].

كما يمكن تعريفها كما يلي: "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أوعدة وحدات عقارية[2] فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة[3]".

ثانيا: محتوى ملف شهادة التقسيم.

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي[4]:

1- نسخة من عقد ملكية العقار أو التوكيل.

2- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

3- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم[5].

---

(1)- عزري الدين، المرجع السابق، ص68.
(2)- زهيرة دبيح، المرجع السابق، ص23.
(3)- محمد جبري، المرجع السابق، ص106.
(4)- انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة التقسيم وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.
(5)- انظر المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة التقسيم وتسليمها.

بعد التطرق إلى كل من تعريف و محتوى ملف شهادة التقسيم، و معرفة أيضا الاختلافات بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، سنتناول في هذا الفرع إجراءات إعداد الطلب في النقطة الأولى، وفي النقطة الثانية اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم شهادة التقسيم، أما النقطة الثالثة تناولنا فيها صلاحية شهادة التقسيم.

أولا: إجراءات إعداد الطلب.

يرسل الملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل[1].

ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم شهادة التقسيم.

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإبداء الرأي بالموافقة و هذا في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة .

أما إذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية لتحضير الملف هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية[2].

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب [3].

ثالثا: صلاحية شهادة التقسيم.

لقد حدد المشرع الجزائري مدة صلاحية شهادة التقسيم في سنة واحدة ابتداءًا من تاريخ تبليغها فإذا تم مشروع التقسيم كان بها وإلا فيعاد تكوين الملف من جديد وبنفس

---

[1]- انظر المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي .
[2] - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص155.
[3] - عزري الدين، المرجع السابق، ص69 .

الطريقة[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منح هذه الشهادة، وكذا إشكالية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها[2].

المطلب الثالث: شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء.

لذلك يتعين التعريف بها في الفرع الأول، و في الفرع الثاني كيفية إجراء المطابقة،والفرع الثالث تناولنا فيه تسليم شهادة المطابقة، أما الفرع الرابع فخصصناه للمنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

هذه الشهادة اسمها يدل عليها هي في الحقيقة لإثبات تطابق الأشغال مع رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال، وعليه فهي في الحقيقة متعلقة برخصة البناء حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[3].

وكذا المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 التي تنص " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء" شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي[4]، حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة .

---

[1]- انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المحدد لكيفية تحضير شهادة المطابقة وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

[2]- عزري الدين، المرجع السابق، ص69 .

[3] - انظر المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة المطابقة وتسليمها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

[4]- انظر المادة 75 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة.

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

أولا: حالة التصريح بانتهاء الأشغال.

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلا ".

و بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية [1].

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى[2].

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه أو الحضور لموقع البناء .

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويستند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر[3].

---

(1) - انظر المادة 57 من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص147.

(3) -انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة المطابقة وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

ثانيا : حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

فعند تسليم رخصة البناء لطالبها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات.

وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفية في حالة التصريح بانتهاء الأشغال[1].

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر يلي أعمال البناء المرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة.

على إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم لطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة،هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها[2].

أما إذا حدث العكس وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر وحالات عدم المطابقة مع تذكير بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم

---

(1) - انظر المادة 57 من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 148 .

بالقانون رقم 04-05 على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة، وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم91-176المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03[1].

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناءًا على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء،وتشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90- 29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع الأحكام كل من القانون ورخصة البناء ليمكنه الحصول عليها لاحقا إظهارا لحسن النية، وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة[2].

وإلى هذا الأجل يضاف أجلان آخران:

الأول:ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحا بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند انقضاء هذا الأجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني: وفي حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها سكوتا متجاهلا أو ملابسا يستغرق مدة شهر الموالي للثلاثة (03) أشهر الأولى دون رد أو فصل لقرار تنفيذي في التظلم المذكور فإن شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة[3].

---

[1]- انظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفية تحضير شهادة المطابقة وتسليمها،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

[2]- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص149.

[3]- نذير زريبي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين "البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية" مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة الجزائر، عين ميلة، دار الهدى،جوان 2000، العدد 13، ص41.

الفرع الرابع : العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بشهادة المطابقة.

في حالة الإنتهاء من الأشغال المتعلقة بالبناء، و عدم مطابقة هده الأشغال المنجزة لمواصفات مخطط البناء، بعد القيام بعملية الرقابة من طرف الجهة المختصة، فإنه تثير شهادة المطابقة منازعات منها:

- كل بناية مشيدة بشهادة المطابقة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة تطبيقا للمادة 39 من القانون رقم 08-15 المخالف مطالب بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بهدم البناية .

- اذا شيدت بناية غير مكتملة على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة أوالولاية أو البلدية فالمادة 40 تنص على أنه يمكن تسوية الوضعية عن طريق التنازل بالتراضي بالاتفاق مع السلطات المختصة، وفي حالة ما لم يقم صاحب البناية بالإجراءات المنصوص عليها فإنه يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج .

-كل صاحب مشروع لم يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ونقل فضلات البناء والحصى إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية، يعاقب بغرامة 5000 دج إلى 20.000 دج [1]، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

-يعاقب بغرامة 20.000 دج إلى 50.000 دج المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتمم أشغال الإنجاز في الآجال المحددة في شهادة المطابقة حسب المادة 80 من القانون رقم 08-15.

-كل من يشغل أو يستعمل بناية قبل تحقيق مطابقتها والتي تثبت بشهادة المطابقة،يعاقب بغرامة من 20.000دج إلى 50.000 دج مع الأمر بإخلاء الأماكن فورا وتصدر عقوبة الحبس من ستة (06) أشهر إلى اثني عشر(12) شهرا مع مضاعفة الغرامة في حالة عدم امتثال المخالف تطبيقا للمادة 82[2].

-كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة حسب المادة 83 يعاقب بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج ، وفي حالة عدم امتثال المخالف يصدر أمر بهدم البناية والمصاريف تكون على عاتق المخالف، وكل إدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات.

---

[1] ـ انظر المادة 91 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجاز ها.
[2] ـ انظر المادة 82 من نفس القانون.

- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الآجال المحددة لذلك فالمخالف يعاقب من 10.000دج إلى 50.000 دج مع مضاعفة الغرامة في حالة العود،وبغرامة من 50.000دج إلى 100.000دج كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها [1].

- كل من يفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لم يقم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام يتعرض إلى غرامة مالية من 50.000دج إلى 10.000دج مع مضاعفة الغرامة في حالة العود، أما في حالة عدم الشروع في البناء في الآجال المحددة في رخصة إتمـــام الإنجاز فالعقوبة المترتبة علـــى المخالف هي غرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج [2].

المطلب الرابع:مسؤولية البلدية في فرض احترام قواعد العمران و البناء.

من خلال دراستنا لدور البلدية في ميدان التعمير الفردي نلاحظ أن مسؤولية البلدية في فرض احترام قواعد العمران لا يحتملها المواطن لوحده، وإنما حتى السلطات المحلية والمتمثلة بالبلدية التي تعتبر الجماعة الإقليمية الأساسية القريبة من المواطن، وتزويدها بأدوات الرقابة لاحترام مبادئ وقواعد التعمير و البناء، و لهدا قسمنا هدا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الفرع الأول مسؤولية البلدية بسبب المماطلة، أما الفرع الثاني تناولنا فيه مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالأشخاص الدين خضعوا لقراراتها.

الفرع الأول:مسؤولية البلدية بسبب المماطلة.

تتمثل هذه المسؤولية في عدم تدخلها لفرض قواعد العمران و البناء، فالمشرع من خلال المادة115[3] ألزم البلدية أن تتحقق من احترام تخصيص الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في قانوني 90-29 المعدل و المتمم بالقانون04-05 وقانون 08-15، وقد تظهر مسؤوليتها إذا أبطات في أداء مهامها دون مبرر وترتب عن ذلك ضرر للأشخاص الذين خضعوا لقراراتها.

---

[1]- انظر المادة 85 من نفس القانون.
[2]- انظر المادة 90 من نفس القانون.
[3] - انظر المادة 115 من القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية، المعدل و المتمم بالقانون رقم11-10.

و المقصود بالمراقبة في ميدان التعمير و البناء هو التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، طبقا لأحكام المادتين 05[1] من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، و المادة 73[2] من القانون رقم90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية وكل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات و الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة وضرورية و مطالبة كل الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها من المالك أومن موكله أو من ممثل صاحب المشروع في أي وقت نهارا أو ليلا و أثناء أيام الراحة وأيام العطل ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي[3] وهذه الوثائق:

- التصريح بفتح الورشة.
- رخصة البناء.
- رخصة الهدم عند الاقتضاء.

وعلى رئيس البلدية أثناء القيام بمهام المراقبة الميدانية أن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا،كما تتحمل أيضا في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية ما يأتي:

- المحافظة على المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية.
- حماية الطابع الجمالي و المعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية.
- حماية ومراعاة الأراضي الزراعية و المساحات الخضراء[4].
- مسؤولة عن إعداد الأعمال المتعلقة بأشغال تهيئة الهياكل القاعدية و الأجهزة الخاصة بالشبكات التابعة لممتلكاتها وبكل العمليات الخاصة بتسييرها وصيانتها.
- تسهيل ووضع تحت تصرف كل أصحاب المبادرة التعليمات و القواعد العمرانية

---

[1]- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، منشورات بيرتي طبعة 2008، ص199.

[2] - انظر المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

[3] - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

[4] - انظر المادة 110 من القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية، المعدل المتمم بالقانون رقم 11-10.

وكل المعطيات الخاصة بالعملية المراد إنجازها.

- مسؤولة عن آرائها وقراراتها وكل الإجراءات المتعلقة بعمليات التهيئة العمرانية وفقا لأحكام التشريع و التنظيم المعمول بهما.

- تسلم رخصا للبناء وتجزئة عقارات أو رخصا للهدم حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بهما في مجال التهيئة العمرانية.

- تتخذ جميع الاحتياطات الضرورية وجميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والأموال في الأماكن العمومية التي يمكن أن يحصل فيها أي حادث أو ضرر أوكارثة، فهي مسؤولة أمام الدولة وأمام المواطنين لأنها تخلت عن أخذ الاحتياطات المفروضة عليها[1] و بذلك تصبح مسؤولة عن الخسائر و الأضرار الناجمة عن عدم فرض قواعد العمران و البناء.

في هذه الحالات المذكورة البلدية مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالغير وهذه المسؤولية قائمة على الخطأ في أغلب الأحيان، والخطأ الذي ارتكبته البلدية هو عدم أخذ الاحتياطات اللازمة للحماية من الأضرار التي لحقت بالطبيعة و بالأشخاص المستعملين للبنايات المنجزة بطرق غير قانونية وعشوائية بسبب المماطلة وعدم تدخلها لفرض قواعد البناء و العمران من خلال عدم مراقبتها اليومية لورشات البناء، و الإهمال و التقصير في اتخاذ التدابير الضرورية و اللازمة من فحص مشاريع البناء التي هي في طور الإنجاز أوالتي أنجزت.

من سلبيات القوانين والأنظمة الجاري بها العمل هو تعدد المتدخلين في مجال التعمير والبناء وبالتالي صعوبة تحديد المسؤوليات، لأن الواقع يثبت لنا أن الضرر العمراني يكون في أغلب الأحيان ضررا غير مباشر الأمر الذي يخلق صعوبة في إثبات وجود رابطة سببية مباشرة بين النشاط القائم والضرر الحادث لعله السبب الرئيسي في قلة الدعاوى المسؤولة عن هذه الأضرار أمام القضاء[2]، لأن الضرر يعتبر عنصر جوهري لتحديد المسؤولية بشكل عام لكن هناك صعوبات عديدة ترتبط بتعريفه وإثبات تقديره،فالمتضرر من النشاط القائم يمس إما الشخص نفسه أو أحد أفراد عائلته أو أن الضرر يمس ماله.

---

[1] - انظر المادة 140من نفس القانون.

[2]- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، سنة2008، ص338.

من جهة أخرى يؤدي إلى تدهور المحيط والبيئة من خلال القضاء على الجمال العمراني والفني للمدن فالمناظر التي تعرفها بعض المناطق المكتظة بالسكان وانتشار البيوت القصديرية، والبناءات غير المكتملة الإنجاز وانعدام أشغال التهيئة من إعداد الأراضي والصرف الصحي مع كثرة الروائح الكريهة وشبكة الطرقات التي تشوبها العيوب...

نتيجة تشديد وإنجاز المباني دون احترام القواعد العامة للعمران أو القيام بالأشغال دون رخص التعمير التي ألزم بها المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليمها إلى أصحاب الشأن والتي تخضع لرقابة الأعوان والموظفين المؤهلين للبلدية المعنية، نجد أن البلدية عاجزة على إرغام الأشخاص في احترام القرارات المتعلقة بالتعمير والبناء.

الفرع الثاني:مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالأشخاص الذين خضعوا لقراراتها.

تظهر هذه المسؤولية في حالة إخلال البلدية في أداء التزاماتها ونتج عن ذلك إلحاق أضرار بالأشخاص الخاضعين لقراراتها بسبب سوء أداء مهامها أو الامتناع عن القيام بواجباتها المنصوص عليها في القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم بالقانون رقم11-10[1] أو التأخير والتهاون في أداء مهامها ودورها على أحسن وجه وفي الآجال المحددة في القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل[2] وتظهر مسؤوليتها في حالة:

أولا: سوء أداء مهامها.

وتتمثل في الأعمال الإيجابية والمهام التي تقوم البلدية بتنفيذها والمكلفة بها طبقا لأحكام وتدابير الجاري العمل بها، ولكن تكون خدماتها وأدائها على وجه سيء مما يسبب ضرر بالغير خاصة الأشخاص الخاضعين لقراراتها السيئة وقد يكون في صورة عمل مادي أو في صورة قرار إداري مخالف للقانون مثلا: كإصدار قرار خاطئ بهدم منزل أوقرار سحب التراخيص من أصحابها بهدف مكافحة البناءات الفوضوية.

ثانيا:عدم أداء مهامها و دورها.

و المتمثلة في موقف سلبي أي الامتناع عن أداء دورها و خدماتها التي كلفها المشرع القيام بها مثل عدم القيام بمراقبة مشاريع البناءات التي يتم إنجازها، فالشرطة

---

[1]- انظر المواد: 71-76 و91-93 من القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-10.

[2]- انظر المادة 76 مكرر04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

القضائية تمتنع في أداء مهامها في حماية الأفراد و المحيط إزاء المخاطر التي قد تصيبهم سواء من الأشخاص أو من الكوارث الطبيعية، فالبلدية مسؤولة عن تنفيذ التزاماتها و في حالة الامتناع عن ذلك تترتب أضرار لأنه يشترط في قيام مسؤولية البلدية عدم تنفيذ القوانين أو مخالفتها[1].

ثالثا:التأخير في أداء المهام.

تتقرر مسؤولية الإدارة إذا ما أبطأت و تأخرت في أداء دورها أي أنها تجاوزت مدة و آجال أداء مهمتها دون مبرر و يترتب عن ذلك ضرر مس بالأشخاص الخاضعين لقراراتها من ذلك مثلا التأخير في تسليم رخص التعمير كرخصة التجزئة أو رخصة البناء أو الهدم أو شهادة المطابقة، المنصوص عليها في القانون رقم 08-15[2] أو التأخير في تنفيذ حكم أو قرار دون أن تقدم تبريراتها حول سبب تأخيرها في التنفيذ في الآجال المحددة قانونا.

إلا أن مسؤولية البلدية قائمة تتحمل جميع الأضرار التي يتعرض لها الأشخاص الخاضعون لقراراتها أو الأشخاص المتواجدون في بلديتها و المكلفة بحمايتهم و المحافظة على أموالهم، و المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية وحماية الطابع الجمالي و المعماري و انتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها[3]، لأنها تخلت عن أخذ الاحتياطات المفروضة عليها في فرض احترام قواعد العمران و البناء في جميع مراحل التعمير والبناء.

---

[1] - حسين طاهري، التنظيم الاداري و النشاط الاداري، دراسة مقارنة، دار الخلدونة القبة، الطبعة الاولى 2007، ص192.

[2]- انظر القانون رقم 08 -15 الذي يحدد كيفية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

[3]- زهرة أبرباش، المرجع السابق، ص127.

خلاصة الفصل الثاني .

نخلص مما سبق أنه من خلال التطرق في هذا الفصل لأهم الرخص والشهادات والإجراءات التي تنظم عمليات البناء والتعمير في المجال الحضري و دور البلدية في ذلك فيما يخص تنظيم المجال الحضري والحد من المخالفات العمرانية نجد:

- رخصة البناء.
- رخصة التجزئة.
- رخصة الهدم.
- شهادة التعمير.
- شهادة التقسيم.
- شهادة المطابقة.

وهذه الشهادات والرخص وجدت من أجل وضع ترتيبات ملائمة للحد من المخالفات العمرانية وكذا تنظيم الإنتاج العمراني داخل المجال الحضري.

وهذا ما حاولنا تبيانه في دراستنا حيث تطرقنا في المبحث الأول من الدراسة إلى الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء والذي بينا فيه:

ـ مفهوم كل رخصة والإطار القانوني لها وتحديد محتواها.

ـ إجراءات إعداد كل رخصة وتسليمها والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 بالتفصيل، من تقديم الطلب إلى غاية صدور القرار بمنحها أو رفضها الذي يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليمها.

ـ المنازعات المتعلقة بكل رخصة.

أما بالنسبة للمبحث الثاني من الدراسة خصصناه للشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير والذي ذكرنا فيه:

ـ مفهوم كل شهادة و الإطار القانوني لها و تحديد محتواها.

ـ أما بالنسبة لإجراءات إعداد الشهادة وتسليمها والتي حددها نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03.

ـ المنازعات المتعلقة بكل شهادة .

الخاتمة

خاتـــــــــــــــمة.

يمكن القول أن البحث تمخص جملة من النتائج، تقتضي أن المشرع الجزائري نظم عملية التعمير على المستوى المحلي من خلال استحداث نوعين من القرارات العمرانية،تنظيمية وفردية، تتمثل القرارات التنظيمية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث أن دوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم و تسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، كما يأخذ بجميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي،والنوع الثاني من القرارات التنظيمية، وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فمخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة، تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري حيث أنه يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري، و في ذات السياق يحدد الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، مع العلم أن كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي يتم إعدادهما بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أما القرارات الفردية فيستصدرها الأفراد أولها و أكثرها أهمية رخصة البناء، وثاني القرارات الفردية رخصة التجزئة وأيضا من إبراز القرارات الفردية رخصة الهدم التي هدفها حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف وكذا حماية البنايات المجاورة،وأيضا من القرارات الفردية نجد شهادة التعمير وشهادة التقسيم آخر القرارات الفردية هي شهادة المطابقة، وهذه القرارات الفردية يتم إعدادها بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي وبعد منح رخص التجزئة و البناء وكل الشهادات اللازمة لغرض البناء وذلك طبقا للشروط و القواعد المنصوص عليها في القوانين و الأنظمة الجاري العمل بها، تقوم البلدية بالسهر على احترام مقتضياته حسب القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم بقانون11-10 الذي يحدد من بين اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي الشرطة الإدارية في مجال التعمير وطبقا للمادة 92 " لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية"، له صفة الضبطية القضائية، الأمر الذي يخول له تعقب مرتكبي الحوادث و المخالفات و إحالتهم على القضاء باعتباره ممثلا للدولة، ويمارس رئيس البلدية

اختصاصات الشرطة في ميادين الصحة و النظافة و الأمن العمومي (السكينة) وسلامة المرور، وذلك من خلال اتخاذ قرارات هي الإذن أو الإلزام أو المنع سيما:

-السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالتعمير و العمل على احترام ضوابط أعمال التهيئة و الصيانة واحترام مخططات التعمير.

-التدابير الضبطية لرئيس المجلس الشعبي البلدي تظهر في المحافظة على النظام العام، كما يلتزم رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة في إقليمه على تنفيذ القوانين و اللوائح ويمارس هذه الصلاحية بجهاز شرطة البلدية.

و إدا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين و المعنيين و كيفية مشاركتهم، إنما هدا توسيع لدائرة التشاور و تكسير حواجز التردد و بعث الثقة بين المواطن و إدارته المحلية، خاصة إدا كان المواطنون منظمين و مؤطرين في شكل جمعيات، و في حقيقة الأمر هدا نداء إلى ضرورة التأطير و التنظيم الجماعي من أجل المشاركة في حل المشاكل بكل طريقة جماعية في إطار التشاور و التحاور و تبادل المشاورات.

لكن هذا السعي النبيل لم يتحقق ميدانيا بالقدر المنتظر منه، وذلك لعدة أسباب:

-ضعف القدرات الفنية و المهارات التقنية فيما يتعلق بالموارد البشرية و الهياكل التقنية للبلدية، التي لا تمكن من إنجاز دراسات مخططات التهيئة و التعمير، حيث تلجأ إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو مديريات الولاية للسكن و التعمير، للتكفل بهذه الدراسات و الإشراف على مراحلها وبذلك تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف، بسبب تحكمها في المهارات المهنية وسيطرتها على المعلومات لما يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة وتجهيزات ومصالح وموارد مالية هامة، كما أن هذه الدراسات تحال بعد انتهائها إلى المجالس الشعبية البلدية، للمناقشة و الإثراء، وهي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة عليها، أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها، لأن غالبية أعضاء المجلس من غير ذوي الاختصاص، وبذلك يصبح دور البلديات شكليا وهذا يؤثر سلبا على واقعية و نجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات و توجهات ومصالح وأوليات البلدية.

-على الرغم من أن الرخص تلعب دورا هاما في مجال التهيئة و التعمير بالجزائر والتي يمكن اعتبارها كوسيلة إدارية و قانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني إلا أنها أوجدت عدة صعوبات و عراقيل أثناء أداء مهمتها، خاصة في المدن الكبرى، إذ أن المخالفات العمرانية ما تزال قائمة بالنسبة للمواصفات العمرانية المحددة وهذا بسبب قلة

المراقبة التقنية و قلة الوعي المدني في مجال العمران أو بالنسبة للبنايات غير القانونية التي أصبحت السلطات المحلية وأجهزة تسيير المدن غير قادرة على التحكم فيها أو إيقافها بشكل نهائي، والواقع أن الجماعات المحلية تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب التي تطبع في أغلب الأحوال هذه العملية، أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية أو لعجزها عن توفير المأوى بعد الإخلاء القسري لأصحاب هذه المباني.

وعلى ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات حاولنا أن نضع جملة من التوصيات التي تكون مناسبة لحل المشكلات :

●إعادة ترتيب خارطة مهام وصلاحيات البلديات في ميدان التهيئة و التعمير بالتقليص من ضغط الوصاية عليها، و الذي يجعل هامش تدخلها و تأثيرها محدودا جدا، إن لم يكن معدوما وذلك بالتمكين لها بأن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي.

و الواقع أن قانون البلدية يمكن البلديات من تجاوز هذا الوضع بالنسبة للدراسات،حيث أنه يمكن للبلدية الاستعانة بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه، تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجان" مثل الخبراء و الباحثين الجامعيين في التهيئة و التعمير وكذا ممثلي الجمعيات و الاتحادات المهنية كالمعماريين، و المهندسين إضافة إلى إمكانية اللجوء إلى توظيف خبراء و مختصين عن طريق التعاقد ولمدة محدودة وفقا للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها، وهكذا يمكن للبلديات التعاقد مع مكاتب الخبرة و الدراسات أو مع الجامعات في إطار مخابر البحث المتخصصة في التهيئة والتعمير المطروحة عليها من الوصاية، وإبداء الرأي و الملاحظات حولها، وتقديم البدائل و الاقتراحات لتعديلها و تثمينها، بما يحقق تطلعات البلدية، بتأكيد خياراتها وتبرير مطالبها.

●دعم القاعدة التقنية و الفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، وكذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في تسيير ومراقبة العمران، لرفع كفاءة الاستجابة لاحتياجات المدن و السكان و الاقتصاد و البيئة.

●ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين، جمعيات، جامعات ومراكز البحث وذلك بنشر المعلومات بالوسائط الإعلامية الحديثة كالانترنت و المواقع الالكترونية و الاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع الموطن لتحسيسه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.

●تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه مدننا ويعيق التنمية المستدامة.

وبالتالي فإن مجمل هذه الحلول و التوصيات تشكل بلا شك إسهاما فعالا وعملا قانونيا جادا يؤدي إلى الارتقاء بأساليب وأدوات تسيير الإدارة المحلية خاصة البلدية نحو الأفضل بما يتماشى و التطلعات المعاصرة في ميدان التهيئة و التعمير.

قـائـمـة المـلاحـق

الملحق رقم 01 المتعلق المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لولاية المدية .



الملحق رقم 02 المتعلق مخطط شغل الاراضي لولاية المدية .



الملحق رقم 03المتعلق برخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

رقم:..... /2011

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :.....

ـ بمقتضى القانون رقم:08/90 المؤرخ في : 07 /04/ 1990 المتعلق بالبلدية.

ـ بمقتضى القانون رقم:90/25 المؤرخ في: 18 /11/ 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

ـ بمقتضى القانون رقم:05/04 المؤرخ في : 14 /08/ 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 /12/ 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 06/03 المؤرخ في : 07 /01/ 2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 91/ 176 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك.

ـ بناء على محضر التنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....بتاريخ.....

ـ بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ:.....المقدم من طرف السيد:.....حي التجزئة الترابية .....

رقم القطعة :.....بلدية:.....

ـ بناء على رأي الموافقة رقم :.....بتاريخ:.....المقدم من طرف فرع التعمير البناء.

يقرر:

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد.....

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم و كل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة و كل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين من تاريخ إمضائها.

حرر بـ:.....في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 04 المتعلق برخصة التجزئة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:..... مديرية التعمير و الإنجاز

دائرة:..... مصلحة التعمير و التخطيط

بلدية:..... مكتب التعمير

رقم:.....م ت ت/ م ت/ ر ت/ .....

قرار يتضمن منح رخصة التجزئة

لقطعة أرض بحي .....إلى حصتين

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي: .....

ـ بناء على القانون رقم :90/ 08 المؤرخ في: 08 /04/ 1990 ، المتضمن قانون البلدية.

ـ بناء على القانون رقم :90/ 29 المؤرخ في الفتح ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير لاسيما المادتان 57 و 58 منه.

ـ بناء على المرسوم التنفيذي رقم :91/ 176 ، المؤرخ في : 28 /05/ 1991 المحدد لكيفية تحضير و دراسة و تسليم رخص : الباء ـ الهدم والتجزئة و لشهادات التعمير، التقسيم ـ المطابقة التعمير.

ـ بناء على القانون رقم :04/ 05 ، المؤرخ في: 14 /08/ 2004 ، الذي يعدل و يتمم القانون رقم : 29/90 ، المؤرخ في : 01 /12/ 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير .

ـ بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 06/ 03 ، المؤرخ في : 07 /01/ 2006 الذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 ، المؤرخ في : 28 /05/ 1991 .

ـ بناء على المداولة رقم : 71، بتاريخ : 25 /11/ 2006، المصادق عليها بتاريخ : : 12 /12/ 2006 ، تحت رقم :215، المتضمنة المصادقة النهائية على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المدية.

ـ بناءا على القانون رقم: 08/ 15 المؤرخ في 20 /06/ 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

ـ بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 09/ 154 2006 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

ـ بناءا على المخطط شغل الأراضي رقم:

.....لحي.....المصادق عليه بتاريخ.....

ـ بناء على الرأي بالموافقة على إنشاء التجزئة المقترحة الذي أبدته مصالح مديرية التعمير و البناء، بتاريخ:.....إرسال تحت رقم:...../ م ت/.....

ـ بناء على الرأي بالموافقة على مشروع لإنشاء التجزئة المقترحة الذي أبدته مصالح مديرية لأشغال العمومية لولاية.....،بتاريخ:.....

تحت رقم:...../ م.إ.ص.م.ق/م.إ.ع/.....

ـ بناء على الرأي بالموافقة على مشروع إنشاء هذه التجزئة المقترح الذي أبدته مصالح مديرية الري لولاية.....،بتاريخ.....

تحت رقم:.....

ـ بناء على الرأي بالموافقة على إنشاء هذه التجزئة المقترحة الذي أبدته مصالح مديرية الحماية المدنية لولاية.....،بتاريخ:.....

تحت رقم:...../ / م.ح.م/م.و/...../..... (بتحفظات).

ـ بناء على طلب رخصة التجزئة المقدم من طرف السيد:.....بتاريخ:.....

.../...

"يـــــقـــــــــرر"

المادة الأولى: تمنح رخصة التجزئة لصالح السيد.....، وذلك قصد إنشاء تجزئة خاصة تضم حصتين (02) على ملكيتها و التي هي على شكل قطعة أرض تقع بحي.....، و هي تحمل الرقم:.....من التقسيم الخاص بفريق .....،و البالغ مساحتها بـ:.....م^2 ، و يتم ذلك وفقا للتصاميم المعدة و المؤثر عليها من طرف مكتب الدراسات للهندسة المعمارية(السيد:.....) و المصادق عليها من طرف مصالح مديرية التعمير و البناء لولاية: .....، بالتاريخ: .....، كما تتواجد هذه الحصة داخل المحيط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية :.....، و ضمن مخطط شغل الأراضي رقم:.....لحي:.....المصادق عليه بتاريخ.....و يتم هذا الترخيص لهذه التجزئة وفقا للشروط الموضوعية و المبينة في دفتر الأعباء المرفق للملف ، و كذا حسب الشروط الموضوعية من طرف المصالح التقنية التي تم استشارتها (مصالح مديرية الحماية المدنية- الأشغال العمومية- مديرية الري- مديرية التعمير و البناء.....).

المادة الثانية: يرخص لمشروع التجزئة هذا تحت التحفظات الواجب احترامها الآتية:

1) إن بيع قطع الأراضي يبقى مغلقا حتى تسليم شهادة تبين الإنجاز النهائي لأشغال التهيئة، و ذلك من طرف المصلحة المختصة.
2) إن رخصة التجزئة تلزم صاحبها (المالك) إنجاز أشغال التهيئة طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم:176/91 المؤرخ في 91.1991/05/28:
3) عقد البيع و الكراء يسجل عليه مرجع هذه الرخصة.91
4) يسجل مرجع هذه الرخصة عند إدراج كل ملف رخصة البناء على هذه الحصص مستقبلا.91
5) احترام دفتر الشروط لهذه التجزئة.
6) احترام التهيئة لمخطط الشغل الأراضي رقم:.....لحي:.....المصادق عليها عند انجاز أي مشروع على هذه التجزئة.

المادة الثالثة: تنتهي مدة صلاحية هذه الرخصة، إذ لم تباشر أشغال التهيئة بعد مرور 03 سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها (المادة 24 من الرسوم التنفيذي رقم : 176/91)
المؤرخ في : 1991/05/28.

المادة الرابعة: يصبح هذه القرار لاغيا إذا لم تنتهي أشغال التهيئة بعد مرور 03 سنوات، إلا أنه يمكن تمديد هذا الآجل إلى 03 سنوات أخرى إذا كانت أشغال التهيئة تتم في مراحل.

المادة الخامسة: الكاتب العام و كذا مدير التعمير و الإنجاز لبلدية.....مكلفان كلاهما في نطاق اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

المادة السادسة: نسخة من هذا القرار تبلغ إلى:

ـ السادة:.....

ـ السيد: مدير التعمير و البناء لولاية:.....

.....في

:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

الملحق رقم 05 المتعلق برخصة الهدم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

رقم:..... /2011

رخصة الهدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :.....

ـ بمقتضى القانون رقم :08/ 09 المؤرخ في01 /04/ 1990 المتعلقة بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم: 04 /05 المؤرخ في 14 /08/ 2004 .

ـ بمقتضى المرسوم رقم:83/699 المؤرخ في 20 /1997/01 والذي يحدد كيفيات حفر الطريق داخل المناطق العمرانية.

ـ بناءا على موافقة فرع مديرية البناء والتعمير لبلدية.....بتاريخ: 30 /2006/01 تحت رقم ف م 1:27/ 06

ـ بناءا على الموافقة لتحديد رخصة البناء رقم09/19 المقدم من طرف فرع التعمير و البناء لدائرة.....

ـ بناء على طلب السيد:.....الساكن بحي:.....

ـ بناء رخصة البناء رقم:.....الصادرة بتاريخ:.....

ـ بناء على موافقة سونلغاز.

وباقتراح من السيد الأمين العام

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة الهدم لصالح السيد.....

المادة الثانية: إن هذه الرخصة الصالحة لمدة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها.

المادة الثالثة : الهدم بالنسبة للجدران المجاورة للبنايات الموجودة يكون يدويا و أن ترفع الأتربة و بقايا الانجاز خلال مدة الأيام المرخص بها.

المادة الرابعة : في حالة حدوث أضرار مادية و جسمانية يتحمل صاحب الترخيص كل مصاريف.

المادة الخامسة : في حالة الإخلاء بما جاء في المواد المذكورة أعلاه تتخذ كل الإجراءات الجزائية و القضائية اللازمة.

.....في:.....

تأشيرة الشرطة رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 06 المتعلق ب شهادة التعمير.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

.....

دائرة:.....

.....

بلدية:.....

.....

رقم:...../م ت ت/ م ت/ش.ت/.....

شهـــــادة التـــعـمـــيـــر

- طبقا للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفية تحضير و دراسة و تسليم رخص البناء الهدم و التجزئة و شهادة التقسيم - المطابقة و التعمير و لا سيما الباب الثاني والفرع الثالث منه(المعدلان و المتممان).

- بناء على الرأي الذي أبدته مصالح مديرية التعمير و البناء لولاية.....بتاريخ:.....تحت رقم : /م.ت.ب/...../م.ت/.....

و المتضمن التعرف على الطبيعة العمرانية لقطعة أرض متواجدة بحي.....--
.....

- بناء على طلب شهادة التعمير المقدم من طرف السيد :.....،
بتاريخ:.....

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....،

بأن الملكية المشار إليها أعلاه في الحيثيات و التي هي في شكل قطعة أرض متواجدة بحي .....،أن هذه الملكية حسب الوثائق و التصاميم المدرجة في الملف و كذا حسب رأي مصالح مديرية التعمير و البناء لولاية.....بتاريخ:.....،تقع هذه الملكية و المكونة من جزأين بمخطط شغل الأراضي رقم :.....الذي هو في مرحلته النهائية .

- جزء من القطعة يقع بمنطقة (HID) و هي مخصصة للسكن الفردي حيث يسمح بالنشاط التجاري بالطابق الأرضي.
- حدد معامل احتلال الأرض من 50% إلى 75% و معامل شغل الأراضي من 1.00 إلى 3.50.
- حدد الارتفاع الأقصى للبنايات بـ ط+1.
- و الجزء الثاني منها تقع بمنطقة(HIMD) حيث يسمح بإنجاز:
- المرافق الضرورية للسكن .
- البنايات المخصصة للسكن الفردي المزدوج.
- وحدد معامل احتلال الأرض من 50% إلى 75% ، و معامل شغل الأراضي من 1.00 إلى 3.50
- وحدد الارتفاع الأقصى للبنايات بـ ط+2 إلى ط +3.

ملاحظة:

1. مدة صلاحية هذه الشهادة سنة واحدة(01) ابتداء من تاريخ تسليمها (المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم:176/91، المؤرخ في : 1991/05/28).

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

.....في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

الملحق رقم 07 المتعلق بشهادة التقسيم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ولاية:.....

.....

دائرة:.....

.....

بلدية:.....

.....

رقم:...../م ت ت/ م ت/ش.ت/.....

شهـــــادة التــقــســـيــم

ـ طبقا للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفية تحضير و دراسة و تسليم رخص البناء الهدم و التجزئة و شهادة التقسيم ـ المطابقة و التعمير و لا سيما الباب الثاني والفرع الثالث منه.

ـ بناءا على الدفتر العقاري رقم :.....، المستخرج من المحافظة العقارية لولاية .....و المشهر بتاريخ :.....،.....الذي يعين ويرقم الملكية السيدة:.....، و يضع معالم حدودها و التي هي في شكل قطعة أرض متواجدة بحي.....و البالغ مساحتها.....

ـ بناءا على مخطط المسح المرفق للدفتر العقاري المشار إليه أعلاه و الذي يحدد ملكية المذكور أعلاه.....، والمستخرج من المديرية الولائية لمسح الأراضي بـ:.....

ـ بناءا على الرأي بالموافقة على مشروع التقسيم المقترح، و الذي أبدته.....، بتاريخ:.....

تحت رقم:/م ت ب/...../م ت /.....

ـ بناءا على طلب شهادة التقسيم المقدمة من طرف السيد:.....، و ذلك بتاريخ:.....

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....،

بأن السيدة:.....،ستشرع في عملية تقسيم القطعة الأرضية المشار إليها أعلاه في الحيثيات و المتواجدة بحي .....

على الحصة رقم:.....من مخطط المسح -- ..... -- ، و البالغ مساحتها الإجمالية .....م^2،وهي مبنية جزئيا ، كما يتم الترخيص لعملية التقسيم هذه وفقا للتقرير و التصاميم المعدة و المؤشر عليها من طرف الخبير العقاري المعتمد السيد:.....، و المصادق عليها من طرف مصالح مديرية التعمير و البناء لولاية .....بتاريخ:.....

ملاحظة:

1. مدة صلاحية هذه الشهادة سنة واحدة(01) ابتداء من تاريخ تسليمها (المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم:176/91، المؤرخ في : 1991/05/28).

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

.....في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

الملحق رقم 08 المتعلق بشهادة المطابقة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ولاية:.....

مديرية التعمير و الإنجاز

دائرة:.....

مصلحة التعمير و التخطيط

بلدية:..... مكتب التعمير

رقم:...../م ت ت/ م ت/.....

شهـــــادة المــطـابـــقـــة

ـ طبقا للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

ـ طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91، المؤرخ في : 1991/05/28 . المحدد لكيفية تحضير و دراسة و تسليم رخص البناء، الهدم و التجزئة و شهادة: التقسيم ـ المطابقة و التعمير.9595

ـ بناءا على طلب السيد :.....تحت رقم:.....المؤرخ في:.....و المتضمن طلب شهادة المطابقة .

ـ بناء على محضر المعاينة بتاريخ:.....بحضور ممثل مصلحة التعمير لبلدية .....و ممثل مديرية التعمير و البناء لولاية .....

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....،

بأن البناية المنجزة المتكونة.....،و المتواجدة .....--

.....--، و التابعة للسيد :.....

هي مطابقة للمخططات المصادق عليها من طرف مديرية التعمير ة البناء بتاريخ:.....

ـ سلمت هذه الشهادة لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

.....في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

قـائـمـة المـراجـع

قـائـمة المـراجـع

أولا : المؤلفات .

01- الدكتور توفيق العطار عبد الناصر، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس والمقاول، بدون طبعة، مطبعة السعادة، مصر 1972 .

02- الأستاذ حمدي باشا، مبادىء القضاء العقاري،الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2000.

03- كوت مارك، الجزائر المجال بالمقلوب، ترجمة خلف الله بوجمعة ندار الهدى، الجزائر 2001.

04- الأستاذ شامة إسماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، بدون رقم طبعة، دار الهومة، الجزائر 2004.

05- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع،الجزائر2007.

06- طاهري حسين، التنظيم الاداري و النشاط الاداري، دراسة مقارنة، دار الخلدونة القبة، الطبعة الاولى 2007

07- الدكتور يكن زهدي، قانون الملكية العقارية و الحقوق العينية الغير المنقولة، دار الثقافة، لبنان دون سنة.

08-علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري،دار الخلدونية، سنة2008.

ثانيا: المذكرات.

01- دبيح زهيرة، أزمة النيابة اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2001/2000.

02- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي

كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2001.
03- تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضرباتنة، السنة الجامعية 2009/2008.
04- أوذنية فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسير الإيكولوجي المحيط الحضري، معد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، نوقشت في 11-04-2009.
05- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2011/2010.
06- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، سنة 2011.
07- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون إداري و إدارة مالية، كلية الحقوق،السنة الجامعية2012/2011.
08- شمس الدين أحمد عمر، أدوات الرقابة على التعمير، مذكرة نهاية التكوين، المدرسة العليا الوطنية للقضاة، الدفعة 1، دون سنة.
09- الدين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منشوري قسنطينة.

ثالثا:المجلات.

01- الأستاذ بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للتوثيق، العدد10، لسنة2000.
02- زريبي نذير، ذيب بلقاسم، فاضل بن الشيخ الحسين،البيئة بين التخطيط و واقع الأبعاد التخطيطية و التحديات الإجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة الجزائر، عين ميلة، دار الهدى، جوان 2000، العدد 13.

رابعا:النصوص التشريعية و التنظيمية.

أ- النصوص التشريعية.

01- الأمر رقم75-67 المؤرخ في 26سبتمبر 1567 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة من أجل البناء، الجريدة الرسمية، العدد83، لسنة 1967.

02- قانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، لسنة 1990.

03- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية رقم 52، المعدل و المتمم بالقانون رقم04-05 المؤرخ في 2004/08/14.

04- قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجاز ها، الجريدة الرسمية، رقم44، لسنة 2008.

05- قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 الذي يتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية رقم 15،لسنة 1990، المعدل و المتمم بقانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية،الجريدة الرسمية رقم 37، لسنة2011.

ب-النصوص التنظيمية.

01- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، جريدة رسمية رقم 26 لسنة 1991.

02- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 62، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم2005 -317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

03- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318المؤرخ في 10 أكتوبر 2005، الثقافي النصب التذكارية والآثار التاريخية.

04- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، و رخصة التجزئة، و شهادة التقسيم، و رخصة البناء، و شهادة المطابقة، و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26،المعدل و المتمم

بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006.
05- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، منشورات بيرتي طبعة 2008.
06- قرار المحكمة العليا رقم 22236 المؤرخ في1981/07/11، المجلة القضائية، عدد خاص.
07- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1992/09/13، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأرض.
08- قرار مجلس الدولة رقم 007736 المؤرخ في 2003/02/01، المنشور في مجلة مجلس الدولة، العدد03، لسنة 2003.

فهرس

الفـــهـــرس.

شكر.

مقدمة.....03

الفصل الأول:الدور التنظيمي للبلدية في ميدان التعمير..... 07

المبحث الأول:المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....08

المطلب الأول:تعريف و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....08

الفرع الأول:تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....09

الفرع الثاني:محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....09

أولا:موضوع المخطط.....09

ثانيا:مضمون المخطط.....10

ثالثا:كيف يساهم المخطط في تخطي عتبة المركزية.....12

المطلب الثاني:كيفيات تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....13

الفرع الأول:إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....13

الفرع الثاني:المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....16

الفرع الثالث:إجراءات مراجعة المخطط التوجيهي و تعديله.....18

أولا:القطاعات المعمرة.....18

ثانيا:القطاعات المبرمجة للتعمير.....18

ثالثا:قطاعات التعمير المستقبلية.....18

رابعا:القطاعات غير قابلة للتعمير.....19

المبحث الثاني:مخطط شغل الأراضي.....20
المطلب الأول:تعريف و محتوى مخطط شغل الأراضي.....20
الفرع الأول:تعريف مخطط شغل الأراضي.....20
الفرع الثاني:محتوى مخطط شغل الأراضي.....21
أولا:موضوع المخطط.....22
ثانيا: تشكيلة المخطط.....22
المطلب الثاني:إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي.....26
الفرع الأول:إعداد مخطط شغل الأراضي.....26
الفرع الثاني:المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....30
الفرع الثالث:إجراءات مراجعته و تعديله.....30
خلاصة الفصل الأول.....35
الفصل الثاني:دور البلدية في ميدان التعمير الفردي.....37
المبحث الأول:الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء.....38
المطلب الأول:رخصة البناء.....38
الفرع الأول:تعريف و محتوى رخصة البناء.....38
أولا:تعريف رخصة البناء.....38
ثانيا:محتوى رخصة البناء.....39
الفرع الثاني:إجراءات إعداد رخصة البناء و تسليمها.....40
أولا:إجراءات إعداد الطلب.....40
ثانيا:التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء.....40

ثالثا:اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح قرار رخصة البناء.....41
رابعا:تسليم رخصة البناء.....44
الفرع الثالث:العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء.....46
المطلب الثاني:رخصة التجزئة.....48
الفرع الأول:تعريف و محتوى رخصة التجزئة.....49
أولا:تعريف رخصة التجزئة.....49
ثانيا:محتوى ملف رخصة التجزئة.....50
الفرع الثاني:إجراءات إعداد رخصة التجزئة و تسليمها.....50
أولا:إجراءات التحقيق في الطلب.....51
ثانيا:الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة.....52
ثالثا:تسليم رخصة التجزئة.....53
الفرع الثالث: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.....54
المطلب الثالث:رخصة الهدم.....55
الفرع الأول:تعريف و محتوى رخصة الهدم.....55
أولا:تعريف رخصة الهدم.....55
ثانيا:محتوى ملف رخصة الهدم.....56
الفرع الثاني:إجراءات إعداد رخصة الهدم و تسليمها.....57
أولا:دراسة الطلب.....57
ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة الهدم.....57
ثالثا:تسليم رخصة الهدم.....58

الفرع الثالث:المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.....59
أولا:المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....59
ثانيا:المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....59
المبحث الثاني:الشهادات المتعلقة بالتعمير و البناء.....61
المطلب الأول:شهادة التعمير.....61
الفرع الاول:تعريف و محتوى شهادة التعمير.....61
أولا:تعريف شهادة التعمير.....62
ثانيا:محتوى طلب شهادة التعمير.....62
الفرع الثاني:إجراءات إعداد شهادة التعمير و تسليمها.....62
أولا:إجراءات إعداد الطلب.....63
ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير.....63
ثالثا:مضمون شهادة التعمير.....64
الفرع الثالث:منازعات شهادة التعمير.....64
أولا: دعوى الإلغاء.....65
ثانيا:دعوى التعويض.....65
المطلب الثاني:شهادة التقسيم.....66
الفرع الأول:تعريف و محتوى شهادة التقسيم.....66
أولا:تعريف شهادة التقسيم.....66
ثانيا: محتوى ملف شهادة التقسيم.....67
الفرع الثاني:إجراءات إعداد شهادة التقسيم وتسليمها.....68

أولا: إجراءات إعداد الطلب.....68
ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التقسيم.....68
ثالثا:صلاحية شهادة التقسيم.....68
المطلب الثالث:شهادة المطابقة.....69
الفرع الأول:تعريف شهادة المطابقة.....69
الفرع الثاني:كيفية إجراء المطابقة.....70
أولا:حالة التصريح بانتهاء الأشغال.....70
ثانيا:حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.....71
الفرع الثالث:تسليم شهادة المطابقة.....71
الفرع الرابع: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بشهادة المطابقة.....73
المطلب الرابع:مسؤولية البلدية في فرض احترام قواعد العمران و البناء.....74
الفرع الأول:مسؤولية البلدية بسبب المماطلة.....74
الفرع الثاني:مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالأشخاص الدين خضعوا لقراراتها...77
أولا:سوء أداء مهامها.....77
ثانيا:عدم أداء مهامها و دورها.....77
ثالثا:التأخير في أداء المهام.....78
خلاصة الفصل الثاني.....79
الخاتمة.....82
قائمة الملاحق..... 87
قائمة المراجع..... 97