

الرقابة الإدارية للتهيئة و التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق تخصص «قانون عقاري»

إعداد الطالبة: عربية حداد تحت إشراف: د. فاروق خلف

اللجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة حمّة لخضر-الوادي	الأستاذة بطينة مليكة - أستاذ مساعد (أ)
مشرفا	جامعة حمّة لخضر-الوادي	الدكتور فاروق خلف - أستاذ محاضر (أ)
مناقشا	جامعة حمّة لخضر-الوادي	الأستاذة ريم سكفالي - أستاذ مساعد (أ)

السنة الجامعية: 2016/2015

شكر وعرفان

تتسابق الكلمات وتتزاحم العبارات لتنظم عقد الشكر الذي لا يستحقه إلا
أنك .. إليك يا من كان له قدم السبق في ركب العلم والتعليم .. إليك يا
من بذلت ولم تنتظر العطاء .. إليك أهدي عبارات الشكر والتقدير ..
إلى أستاذي الدكتور خلفه فاروق.

إلى زملائي بالعمل الذين شدوا على يدي من أجل إتمام مشواري
الدراسي

إلى أساتذتي الكرام بكلية الحقوق الذين لم يبخلوا بما جاد الله عليهم
من علم.

إهداء

إن قلته شكراً فشكري لن يوفّيكم .. حقاً سعيتم فكان السعي مشكوراً ..
إن جفّ حبري عن التعبير يكتبكم .. قلبه به صفاء الحبّ تعبيراً.

إلى إمي سندي وقت الشدائد، إلى والدي مثلي الأعلى في الانضباط

إلى عائلتي أهدي هذا العمل

أبنائي الأعزاء، أيهمم و اليمامة و إسكندر الذين إنتقص من حقهم

الكثير في هذا السبيل، إلى أبيهم الكريم.

إلى أختي الكبرى التي ساندتني دون توان

إلى العمّة إيمان

إلى بقية أختوتي حفظهم الله بعينه التي لا تنام

إلى الصغير ثابت

مقدمة

تعتبر مشكلة التعمير من أصعب المشكلات التي تواجه الإدارة في الجزائر ، لأنها لصيقة من ناحية بالملكية العقارية وحرية التصرف فيها، وهذا الحق مكسب بالدستور والقانون ومن ناحية أخرى هذه الحرية تكون في مواجهة مع مخططات الدولة في تنمية الإقليم ، وحق الدولة في مراقبة النشاط العمراني ،و المتمثل أساسا في عملية البناء الذي يعد أحد مظاهر ممارسة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وفي مقابل هذا الحق يوجد ما يعرف بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير، الذي يقتضي المحافظة على الصحة والسكينة العامتين، وكذا الأمن العام،بالإضافة إلى المظهر الجمالي للمدينة ،و من أجل التوفيق بين هذا وذاك، لا بد من تفعيل جميع النصوص القانونية التي تدخل في إطار التهيئة والتعمير وتكريسها من الناحية العملية،على اعتبار أن الدولة هي الوحيدة التي تملك سلطة الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام .

ومن هنا تكمن أهمية هذا الموضوع،في فعالية الإدارة في تطبيق قوانين العمران بصفة صارمة على كل الأشخاص لحماية أملاك الدولة العامة والخاصة، لأن الإدارة بصفة عامة و البلدية بصفة خاصة المسؤول الأول عن كل البناءات التي تنشأ على أرض البلدية والمكلفة بالمراقبة والمتابعة وتطبيق النصوص القانونية على المخالفين في هذا المجال، ولقد عني العديد من المؤلفين الجزائريين بتسليط الضوء على هذا الموضوع ، ولكن الأمر عندما يتعلق بالنصوص القانونية،يكون محل تحيين من خلال التشريعات الجديدة والتعديلات ،يكون حتمية مواكبة هذه التعديلات أمرا ضروريا ، وها نحن بصدد ذلك من خلال موضوع بحثنا.

وتكمن أسباب اختيار الموضوع لأسباب ذاتية،في البحث عن الجهود التي توليها الدولة بشأن المحافظة على النظام العمراني ،ومحاربة الاستيلاء غير الشرعي على أراضي الغير، حيث يكفي الأفراد مثلا أن يضعوا منابت على الأرض أو علامات ليحتجوا بها على الدولة بأنها ملك لهم .

و لأسباب موضوعية منها الانتشار الكبير للبناء الفوضوي في معظم ولايات الوطن و ظهور أحياء بأكملها تفتقر لأدنى قواعد التهيئة والتعمير، نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات، وما ينتج عنه من تأثير سلبي على السياسة العمرانية للدولة .

ومن الصعوبات التي واجهتنا خلال إعداد البحث هو أن جزء كبير منه لم يتعرض له الباحثين القانونيين والأمر يتعلق بالمرسوم (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بتحضير وتسليم عقود التعمير ، ونظرا لضرورة تحيين البحث القانوني حاولت التطرق للموضوع بطرح جديد، فكانت عملية إختيار العناصر عملية مضمّنية، و إنطلقنا للإجابة على الموضوع بطرح الإشكالية القانونية التالية:

ما مدى فعالية ونجاعة الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير في الحد من المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء؟

وللإجابة على هاته الإشكالية اعتمدنا من خلال هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي كل في مكانه وحسب الحاجة إليه فاعتمدنا الأول أثناء التطرق إلى بعض التعريفات والإجراءات القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير واعتمدنا على المنهج التحليلي في تحليل تلك النصوص القانونية ودراسة مدى تطابقها وفعاليتها ، إضافة إلى المنهج التاريخي الذي اعتمدناه في بعض المواطن عند عرضنا للمحة تاريخية عن المخططات .

ولقد قسمنا البحث إلى فصلين تعرضنا في أولاهما إلى الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كونه أداة توجيه للسياسة الوطنية في مجال العمران ولا يمكن التعدي عليه بأي حال من الأحوال ، وللمخططات المحلية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي باعتبارهما أدوات رقابة محلية على أعمال البناء ، أما ثانيهما فكان الرقابة الإدارية من خلال العقود التعميرية الممنوحة بالمرسوم التنفيذي 19/15 وكذا لجان المراقبة و المتابعة، والعقوبات المقررة للمخالفات في المجال العمراني لنكون قد أحطنا بأعمال الرقابة وأدواتها في المجال العمراني في التشريع الجزائري

الفصل الأول

الرقابة الادارية للتهيئة والتعمير باستعمال

المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

يجمع قانون العمران بين علمين ، علم القانون من جهة و علم العمران من جهة اخرى ، فاعتباره علم قانون لكونه " مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف الى تنظيم المجال العمراني ، وهو ما يندمج نسبيا في القانون ، أما اعتباره علم العمران فلكونه يعني مجالا متعدد الاختصاصات ومولودا جديدا يستجيب للحاجات الخاصة للمجتمع الصناعي وينمي طرق التفكير حول المدينة"¹

و بالرغم أن حرية التصرف في الملكية حق مكفول في الدستور الجزائري² ، كما نص قانون التوجيه العقاري على أن " الملكية العقارية تمكن الشخص من التمتع والتصرف في المال العقاري ، أو الحقوق العينية العقارية ... "³ ، إلا أنه أورد قيودا على حق الملكية العقارية في مجال العمران و ذلك انتقاضا على الفوضى العمرانية، و المظاهر المشوهة للمدن التي أصبحت تتسم بها أغلب المدن الجزائرية ، فكان لابد من وضع نهج عمراني مراقب و ذلك من خلال تدخل الإدارة كعين رقيب يرسم السياسة العمرانية سواء على المستوى المركزي بهدف وضع المبادئ العامة و القواعد الأساسية لحماية جميع الموارد و ضبط المخططات المحلية و توجيهها من أجل رصد أسلوب أكثر نجاعة و تحكما في العملية و عليه سوف نتطرق في المبحث الأول لهذا الفصل إلى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كآلية رقابة و توجيه أعمال التهيئة و التعمير في الجزائر كونه ضابطا للسياسة و الرقابة المحلية من خلال مخططات توجيهية و كذا مخطط شغل الأراضي الذي سنخصص له المبحث الثاني من هذا الفصل.

¹ صافية إقلولي أولد رايح ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014 ، ص22.

² المرسوم الرئاسي رقم (438/96) المؤرخ 1996/12/07 المتضمن دستور 1996، الجريدة الرسمية رقم (76) لسنة 1996.

³ المادة 29 من القانون (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم (49)

لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بالأمر (26/95) ، المؤرخ في 1995/09/25 ، الجريدة الرسمية رقم (55) لسنة 1995.

المبحث الأول

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كآلية رقابة و توجيه للتهيئة و التعمير

يهدف قانون العمران إلى تمكين الدولة بأسلوب و تقنيات علمية من تنظيم و تحسين استعمال الأراضي ، و الفضاءات ، و تطوير و تنمية الشبكة العمرانية بشكل متواز عبر كامل التراب الوطني مع الأخذ بعين الاعتبار جميع المقومات و العناصر الوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ، التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم و إنساني¹.

لذلك فعلى الدولة لتحقيق أهدافها المسطرة في المجال العمراني ،وضع المخططات الوطنية للتهيئة التي توضح السياسة المتبعة في ظل الإمكانيات المتاحة في الدولة ، و لأن العمران في حالة امتداد بطريقة عشوائية على جميع الأراضي باختلاف طبيعتها دون وجه رقابة، يعد ناقوس خطر على جميع الموارد، و الثروات و تهديدا للبيئة و توازنها، و السياحة و مستقبلها و الفلاحة و آفاقها ،في حالة عدم توفر آليات رقابة توازن بين ذلك و بين أزمة السكن .

فجاءت هذه المخططات لتحقيق المصلحة العامة في الدولة من جهة ،و إستجابة لرغبة الفرد و المجتمع من جهة أخرى ، ليكون المخطط الوطني لتهيئة الاقليم احدى هذه التقنيات، والدليل الأول لتوجيه باقي المخططات، لذلك كان لابد من التطرق إليه لنبين السياسة العامة للعمران في التشريع الجزائري، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين الآتيين ،إذ خصصنا الأول لمفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والثاني للسياسة المنتهجة وأهدافها.

¹ - صافية إقلولي اولد رايح ، مرجع سابق ، ص 26.

المطلب الأول

مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لقد أضحي التخطيط في مجال التهيئة العمرانية وسيلة تتبعها جميع الأنظمة و الدول بمختلف مشاريعها الأيديولوجية ، و توجهاتها السياسية ، بحيث أوجدت الضرورة الحتمية لوضع نظام للتوسع العمراني و الهجرة الريفية المكثفة و هذا العمل يقوم به مجموعة من المختصين لمسح منطقة عمرانية للوصول أكبر قدر ممكن من التحضر ، و ضمان الراحة للسكان بشكل أحسن للاستفادة المثلى من موارد هذه المنطقة ، و كذلك حل المشاكل و العوائق التي تعاني منها الحركة العمرانية ، كما يعتبر إحدى أقوى الوسائل للتقييم البشري¹.

الفرع الأول

التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

أولا / تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يحمل التخطيط العديد من الدلالات التي تصب كلها في خانة التنظيم باعتباره أهم الأنشطة الإدارية ، وهو أول مراحل العملية الإدارية التي تجعلها هادفة و موجهة، لغرض معين ممكن التحقيق في المستقبل و إن كان البعض يعتبر أن التخطيط ليس في العملية الإدارية بقدر ما هو وظيفة مركزية تقع على عاتق الإدارة العليا ، كما يصنف من الوظائف الذهنية في العملية الادارية ، كما يعتبر عملا متعلقا بمواجهة المستقبل عن طريق التنبؤ به و الاستعداد له إذ يتم تخيل ما سيحدث من مشكلات و توضع لها أنسب الخطط الممكنة التنفيذ لمواجهتها².

¹ مبدني شايب ذراع ، واقع للسياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع ، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2014/2015 ، غير منشورة ، ص 65.

² نور الدين يوسف ، مداخله بعنوان، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013 ، ص 434.

و لقد عرّفت المادة (25) من القانون (87-03)¹ الخطة الوطنية كما يلي : " تعكس الخطة الوطنية للتهيئة والتعمير المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني ، بالنظر إلى استراتيجية التنمية الاقتصادية ، و الاجتماعية و الثقافية على الأمد الطويل " و هو ما يعني أن الخطة الوطنية عبارة عن خطة شاملة للدولة تميز نظرتها المستقبلية في المجال العمراني ، و جاء النص على هذا المخطط بالقانون الذي اصدره المشرع الجزائري تحت رقم (01-20) المؤرخ في 12 ديسمبر 2001² ، الذي يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة بأنه " يعكس هذا المخطط الوطني لتهيئة الأقاليم و التوجهات و الأدوات التي من شأنها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة، بالنسبة لمجموع التراب الوطني للتوافق مع كل من :

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل.
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر.
- مخططات تهيئة الأقاليم الولائية.
- مخططات التهيئة لفضاءات الحواضر الكبرى³.

ثانيا : لمحة تاريخية عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم : إن مصطلح التهيئة يعادل مصطلح الاستصلاح ، هيئ الشيء يعني أعده و نعلي بها تدخل الإنسان على المجال من أجل تهيئته⁴.

- لقد بدأ اهتمام الدولة الجزائرية بقضايا التهيئة العمرانية مبكرا نوعا ما ، حيث تعود المرجعية النظرية لفلسفة و استراتيجية التهيئة العمرانية إلى مرحلة الحرب التحريرية و بداية الاستقلال ، حيث أشارت كل المواثيق أثناء الثورة في الدولة إلى حساسية هذا الموضوع ، ابتداء من ميثاق طرابلس 1962 إلى ميثاق الجزائر 1964 ، ثم الميثاق الوطني 1976 و

¹ القانون (87-03) المؤرخ في 27 يناير 1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية رقم (05) لسنة 1987، الملغى بموجب المادة (61) من القانون (01-20) .

² القانون (01-20) المؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية رقم (77) لسنة 2001.

³ بلخير حليمي ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكر لنيل شهادة الماستر قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013 ، غير منشورة، ص 27.

⁴ نور الدين يوسف ، مرجع سابق ، ص 434.

1986 التي أشارت جميعها إلى الأسس والمبادئ العامة لفلسفة التهيئة المسطرة و دور

الدولة و المتعاملين الاجتماعيين و حددت الأهداف المرجوة لعملية البناء الوطني¹ .

- و بالرغم من العثرات و السلبات التي و قعت فيها الجزائر، تبقى من التجارب الهامة و الجديرة بالدراسة في ميدان التخطيط الإقليمي و تهيئة التراب الوطني ، سواء بإنشاء المؤسسات على المستوى المؤسسي و المستوى المجالي ، حيث قامت الدولة مبكرا بإنشاء المؤسسات على المستوى الوزاري للتكفل بالتخطيط الوطني و الإقليمي ، و لهذا الغرض تم تأسيس وزارة التخطيط في مرحلة أولى ، ثم وزارة الإقليم و التهيئة العمرانية منذ 1977 ، و بدورها قامت هذه الأخيرة بإنشاء المؤسسات التي تتكفل بعملية التخطيط و إعداد الدراسات مثل :

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية .

- الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

عهد للمؤسسة الأولى القيام بعملية التهيئة و التنظيم على مستوى المجال الحضري بالمدينة ، و للثانية تحضير و إعداد الدراسات الفنية و التحليلية².

- و في ظل الأزمة التي اجتاحت البلاد كانت هذه المرحلة بمثابة مرحلة انتقالية ، حيث دخلت الجزائر النظام اللبيريالي و الإقتصاد الحر و بالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط ، و هي مرحلة حرجة في تاريخ الجزائر ، حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة كانت لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي و الاجتماعي و حجت كل عمليات التهيئة و رجعت الجزائر إلى ظاهرة التهميش و البناء الفوضوي ، و زيادة التركز في المناطق الساحلية و تفشي الفقر في المناطق الداخلية للبلاد هذا ما أدى إلى النزوح الريفي الشديد و تفرغ بعض المناطق من السكان نتيجة غياب الامن خاصة في المناطق الريفية ، حيث عرفت هذه الفترة احتجاج الحقيبة الوزارية لتهيئة العمرانية حتى سنة 1994 ، أين أنشئت وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية ، وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية واسعة حول الاستراتيجية الجديدة و شارك فيها إلى جانب السلطات العمومية ، الوزارات المعنية ،

¹ منشور بحث بعنوان " تهيئة الإقليم الوطني " نقلا عن الموقع الإلكتروني ، WWW.ALGERIATODY.COM اطلعت عليه يوم 2016/03/12 على الساعة 22:15.

² منشور بحث بعنوان " تجربة الجزائر في التخطيط الإقليمي " نقلا عن الموقع الإلكتروني ، WWW.educdz.COM اطلعت عليه يوم 2016/03/12 على الساعة 22:30.

الجماعات المحلية ، الجامعات ، الجمعيات المدنية ، و ذلك لإثراء وثيقة صممتها الوزارة المختصة تحت عنوان " الجزائر غدا " تضمنت الوضعية الراهنة للتراب الوطني و الاختلالات التي يعانيها و بعض الاقتراحات للتطوير ، و قد كللت العملية بوضع مشروع وطني لاستراتيجية جديدة¹.

الفرع الثاني

الخطوات الأساسية للتخطيط

يمر التخطيط بعدة مراحل و خطوات يمكن تلخيصها في النقاط التالية :

أولا / إعداد الخطة : حيث يقوم بعمليات تحليلية للموقف الراهن عن طريق خطوات غاية في الأهمية و التعقيد ، و تتطلب القيام بجهود مكثفة و مركزة في البحث العلمي جمع المعلومات و الاستقصاء عن المشكلة المخطط لها، و علاقتها بالمجتمع الذي تتواجد فيه ، و دراسة النشاط الانساني في المجتمع، و انماط الاستهلاك و الادخار و معدلات الزيادة السكانية .

ثانيا / إقرار الخطة : و هي المهام التي ترتبط باتخاذ القرارات على أعلى مستوى حول ما سيتم تنفيذه في المستقبل، و يعني بالضرورة مهام تتحملها مراكز اتخاذ القرار في المنظمة أو المجتمع المحلي ، حيث تمتلك السلطة الحق في إقرار مستقبل المجتمع، و المسؤولية عن تحديد أهدافه يلاحظ أن هذه المهام تعتمد على ما سبق اعداد.

ثالثا / صياغة الخطة : الهدف منها تحديد السياسة المؤدية إلى تحقيق الأغراض و الأهداف ، و في هذه المرحلة من العمل، فإن الاهتمام يدور حول اتخاذ القرارات الخاصة بكيفية استخدام الموارد .

رابعا / التنفيذ : و هي التي نسميها المهام التنفيذية و التي تشمل تطبيق الوسائل و الأساليب الموضوعية في الخطة باستخدام الأدوات المحددة من أجل الوصول إلى الأهداف المبتغاة.

¹ منشور بحث بعنوان "التهيئة العمرانية في الجزائر " ، www.ainfekka.info، اطلعت عليه يوم 2016/03/12 على الساعة 11:15.

خامسا / المتابعة و التقويم : فالمهام الأخيرة تكمن في تتبع عمليات التنفيذ بحيث أن هذه العملية الإدارية تعتمد على الجهود المنظمة و المكثفة في التسجيل و كتابة التقارير الدائمة طول حياة التنفيذ ، و التقويم حيث يسعى في النهاية إلى مقارنة النتائج التي يتم التوصل إليها مع الأهداف الموضوعة في الخطة منذ البداية و كذلك تقويم الآثار التي ترتبت عن العمليات التخطيطية¹.

كما أن عملية التخطيط كما هي رقابة للإدارة على أشغال التهيئة و التعمير فإنها أداة ضبط لحدود سلطتها و بسط يدها على الأملاك الخاصة، لأن في غياب هذه المخططات لا يمكن للدولة أو البلدية أن تدرج قطعة أرض في احتياطاتها العقارية ، و هذا ما جاء به القرار رقم 74138 المؤرخ في 10 مارس 1990 و الذي اعتبر أن القرار الإداري المتضمن إدراج قطعة أرض ملك للغير أي للخواص في الاحتياطات العقارية للبلدية و في غياب مخطط التعمير يعد خرقا و تجاوزا للسلطة².

المطلب الثاني

السياسة الخاصة بالتهيئة الوطنية العمرانية

لقد سبق القول أن إرادة الجزائر لتحقيق التماسك في مجال التهيئة و التعمير متجددة من أجل إصلاح النسيج العمراني و الحضري رد الاعتبار للمبادئ التي تحكم هذا المجال و يتجلى ذلك في سياستها العمرانية ، من خلال تشريع العديد من القوانين و الأوامر التي تسعى مجتمعة من أجل رسم معالم واضحة و رقابة صارمة على التهيئة و التعمير ، و لأن العملية متشابكة و مترابطة فإن المخطط الوطني للتهيئة و التعمير، لم يكن و حيدا بل هناك تشريعات استند إليها من أجل الحصول على عملية متوازنة بين جميع المخططات الوطنية و التي لا تنفك عن هذا الأخير ،وهذا ما سنأتي على تفصيله ،إضافة إلى أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

¹ - ميدني شايب ذراع ، مرجع سابق ، ص 61.

² - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 30.

الفرع الأول

القوانين و الأوامر التي استند إليها القانون 10-02

من أهم الخطط في العشرية الأخيرة و التي تشكل رهانا وطنيا و تحديا كبيرا للبناء و التنمية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي صدر بموجب القانون رقم (10-02)¹ المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، حيث اعتمد في مقتضياته على العديد من الأوامر و القوانين التي تعكس أهمية و أهداف هذا القانون و من ذلك مثلا :

- الأمر (75-43) المتضمن قانون الرعي المعدل .
- القانون (84-12) المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل و المتمم.
- القانون (98-04) لمتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون (99-09) المتعلق بالتحكم في الطاقة .
- القانون (01-10) قانون المناجم المعدل و المتمم.
- الأمر (01-03) المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم.
- القانون (01-20) المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.
- القانون (02-02) المتعلق بحماية الساحل و تشمينه
- القانون (02-08) المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.
- القانون (06-06) المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
- القانون (07-06) المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها

و من خلال ذلك كله و بمراعاة تلك القوانين ورد القانون (10-02) و الذي اشتمل على ثلاثة مواد :

الأولى : تتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الملحق لهذا القانون لمدة عشرين سنة مع ضرورة خضوعه لتقييم دوري و تحيين كل خمس سنوات.

¹ القانون (10-02) المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المؤرخ 29/06/2010، الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 2010.

الثانية : تلتزم كل القطاعات الوزارية و كذا الجماعات الإقليمية و المؤسسات الوطنية و المحلية باحترام ضوابط و قواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و العمل به في إعداد كل مشاريعها و مخططاتها.

الثالثة : تتعلق بنشره¹.

الفرع الثاني

أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

توزيع عادل للأنشطة و التوازن الجهوي للبلاد، وإنشاء مناطق حضرية في الأرياف والمناطق المحرومة كالجنوب ، و تخطيطها و تهيئتها لكي تمنع من النزوح الريفي ، و من أجل فك الضغط على المدن.

ربط التهيئة العمرانية بالسياسة الاقتصادية و الموازنة بين السكان و اليد العاملة و إعطاء الأولوية لسياسة الاستثمار و تدعيم الشراكة بين القطاع العام و الخاص ، لدفع عجلة التنمية في البلاد على المد البعيد إذ تركز على سياسة عقارية نشطة .

- حماية المحيط و البيئة.
- تحقيق التكامل الجهوي و تكوين المحيط الاقتصادي الوطني.
- تلبية رغبات الشعب في حرية التملك و التصرف في الملكية.
- حذف التناقضات الاجتماعية بين مختلف المناطق.
- تنظيم سلطة الدولة على عمليات التعمير².
- اضافة إلى ذلك الحفاظ على الأراضي الفلاحية الخصبة و عدم تغيير وجهتها الفلاحية وهذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم (130980) المؤرخ في 1998/02/23 (غير منشور) على أنه لابد من تدخل الوالي بإنذار و إن لم يستجب المخالف فعلى الوالي اللجوء إلى القضاء لإسقاط الحقوق العقارية في حالة ما تواصلت هذه المخالفات³.

¹ نور الدين يوسف ، مرجع سابق ، ص 434 و ص 445.

² صافية إقولي أولد رابح ، مرجع سابق ، ص 40.

³ حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 96.

المبحث الثاني

الرقابة الإدارية للتهيئة و التعمير من خلال المخططات المحلية

تتصرف الإدارة عندما تقوم بنشاطاتها المختلفة إما كفرد عادي أي أنها تستعمل أسلوب العقد في القانون الخاص و لكن في أغلب الحالات يكون هذا العقد بسمات خاصة كالعقد الإداري و إما أن تقوم بأعمال انفرادية فتستعمل أسلوب العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري¹.

و عليه فهو " كل عمل قانوني يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة

و يحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد ، أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " ².

كما أن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع و من بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة و مجردة تنطبق على من الحالات غير محددة بذاتها ، و موجهة لعدد غير محدد من الأشخاص ، و يعرف كذلك بأنه العمل الصادر عن السلطة الإدارية و يتضمن قواعد عامة ³.

و من بين القرارات التنظيمية الإدارية المخططات المحلية و التي هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التي تهدف إلى حماية المنتجات المعمارية⁴ ، و بالتالي فهما أدوات رقابة على أعمال التهيئة و التعمير كما أكدت ذلك المادة 10 من القانون (90-29)⁵ المتعلق بالتهيئة التعمير و سنعرض كل منهما على حدى فيما سيأتي ذكره.

¹ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، الجزء الثاني، الطبعة الأولى ، الجزائر 2006 ، ص 233.

²عمار عوابدي، القانون الإداري ، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2008 ، ص 92 .

³ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص ص 239 ، 240.

⁴عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، سنة 2011/2012. غير منشورة، ص 11.

⁵القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990 ، المعدل بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ، الجريدة الرسمية 51 لسنة 2004.

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

نظرا للكوارث الطبيعية و التكنولوجية (الزلازل ، الفيضانات ، الانفجارات ، الحرائق في المناطق الصناعية ، التلوث).

و كذا الاعتداء على المعالم التاريخية و الثقافية و المواقع الطبيعية ذات التوازن البيئي المحمي ، و نظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية ، جاء القانون (04-105) المعدل و المتمم للقانون (90-29) و كذا القانون (06-206) المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و غيرهما³ و ذلك بغرض الرقابة الإدارية من طرف الجماعات المحلية على أعمال البناء على مستوى الأحياء و المدن ، و هذه الخطوات الواجب رسمها هي :

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- تحديد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها⁴.

¹ القانون (05/04) المؤرخ 2004/08/14 ، المعدل للقانون (90-29) يتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية رقم (51) لسنة 2004.

² القانون (06/06) المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية رقم (15) لسنة 2006.

³ - يحي مدور ، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة - ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران ، كلية الهندسة المدنية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، غير منشورة 2011/2012 ، ص 25.

⁴ - نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 23.

و إذا كان المشرع قد أفصح عن إرادته الصريحة ، في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة في المجال العمراني ، و وضع النصوص الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني فإن مهمة التشريع قد انتهت لتبدأ مباشرة مهمة التنفيذ التي هي موكلة للإدارة بالدرجة الأولى حيث مكنها القانون من وسائل ، و امتيازات السلطة العامة و إن الدور الكبير في تنظيم الحركة العمرانية هو الإدارة خاصة البلدية التي تؤدي دورا مهما قبل عمليات البناء المختلفة و ذلك باتخاذ مواقف كما حددها القانون¹ .

و يتجلى دور البلدية في أدوات التعمير باستعمال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته ، ذلك أن هذا المخطط يمثل صورة للتنمية الحضرية باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش بما يملك من طاقات و امكانات لتضع تصورا لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الاقليم التي تغطيه².

الفرع الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا / تعريف المخطط التوجيهي : عرفه المشرع الجزائري بأنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو للبلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي³.

ثانيا / مضمون المخطط التوجيهي: حددت المادة 18 من القانون (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير بشكل عام موضوع المخطط ، أي أنها ضببت الإطار العام و الخطوط العريضة التي يجب على هذا الاخير أن يحتويها كي يجوز المصادقة عليها .

و تنقسم هذه الأراضي إلى قطاعات كما يلي :

¹ الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير ، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد 06 ، 2009 ، ص 33.

² عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، دون طبعة، جسور للنشر التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 64.

³ المادة 16 من القانون (29/90) ، مرجع سابق.

أ- **القطاعات المَعْمَرَة** : و قد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون (90-29) سابق الذكر و هي عبارة عن أراض تتواجد أساسا في وسط المدينة و في أحيائها العتيقة ، و التي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة سكانية عالية أو ذات كثافة سكانية ضعيفة ، و مناطق ذات تعدد وظيفي تجاري أو خدماتي.

و بالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا، نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات و النشاطات القائمة، و منه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير على التوسع و إنجاز بنايات جديدة فهي قطاعات منتجة و لكن بحسب الظروف الخاصة و المعطيات التي يفرضها الواقع الميداني ، و تبعا لبرنامج البلدية المسطر فإنه قد يفرض المخطط اجراءات تحويلات في خصائص النسيج العمراني¹.

ب - **القطاعات المبرمجة للتعمير** : تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات ،حسب الأولويات المحددة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

ج - **قطاعات التعمير المستقبلية** : تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة ،حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد و شروط التوسع العمراني ، و تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لإرتفاق عدم البناء و لا يرفع هذا الارتفاق إلا ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه³.

و في غياب هذا المخطط تمنح الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاق عدم البناء برفع ارتفاق عدم البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية :

- تجديد و توسيع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات و المنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- التجهيزات و البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي⁴

¹نورة منصوري ، مرجع سابق ، ص 25.

² المادة 21 من القانون (90-29) ،مرجع سابق.

³ المادة 22 ،المرجع نفسه.

⁴ نورة منصوري ، مرجع سابق ، ص 26.

د- القطاعات الغير قابلة للتعمير : هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة و تتلاءم مع الاقتصاد العام ، هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كقاعدة و إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة و مبينة بدقة كما جاء في القرار رقم 362 المؤرخ في 2000/05/08 عن مجلس الدولة (غير منشور) مفاده أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة و التعمير رقم (90-29) بموجب أدواتها التعميرية التي تلزم الجميع بما في ذلك و حيث انه و في هذه الحالة لا يجوز تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها و هذا و حتى و إن كانت البلدية مالكة لها¹.

ثالثا / محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تنص المادة 17 من القانون (29/90) على أنه يشتمل المخطط التوجيهي للتهيئة يصحبه تقرير توجيهي ، إضافة إلى مستندات بيانية و هي كما يلي:

1_ التقرير التوجيهي :و يكون بمثابة تقديم للمخطط حيث تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية ، ونمط التهيئة المقترح في ظل الاحتمالات الرئيسية، للتنمية بمراعاة التطور الإقتصادي ، و الاجتماعي ، والثقافي ، وكذا السكان .

2_ النظام الضابط للقواعد العامة في كل قطاع وفي كل إقليم :حيث تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة من المناطق، التي تم تقييمها حسب الأولويات ،فنجد مناطق عامرة ، و أخرى غير عامرة و مناطق مبرمجة للتعمير المستقبلي.

كما تضبط في هذا النظام الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، والتكنولوجية و الكثافة العامة للبناء والإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها ،أو إنشائها ،و المساحات الواجب حمايتها ، وتلك التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي في مواقع التجهيزات الكبرى ، و المنشآت الأساسية ، وشروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الخاص بالبلدية .

3_ الوثائق و المستندات البيانية : وتشمل مخطط الواقع القائم يتم فيه إبراز الإطار المشيد حاليا كذا أهم الطرق وشبكات التهيئة يحدد ما يلي:

¹ حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 9.

_القطاعات المعمرة ، والقابلة للتعمير، و المخصصة للتعمير في المستقبل والغير قابلة للتعمير

_ بعض أجزاء الأرض كالساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانية الزراعية والجيدة ، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .¹

الفرع الثاني

إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا /إعداد المخطط التوجيهي :بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ،وتحت مسؤوليته يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.²

يشروع في إعداد المخطط ،بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مع المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية .³

وتبين المداولة ما يلي:

التوجهات السياسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية ، وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة ، وكيفية مشاركة الإدارات العمومية ، والجمعيات المعنية في إعداد هذا المخطط .

وتبلغ المداولة التي ترخص إنطلاق إعداد مشروع المخطط إلى الوالي المختص ، وتنتشر في مقر البلدية لمدة شهر ، وبعدها يصدر قرارا يرسم فيه حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به ،من الوالي إذا كان تابع لولاية واحدة ، ومن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية كان التراب المعني واقع بين بلدين ،وبذلك يمكن

¹ عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ،ص 16.

² المادة 24 من القانون (29/90)، مرجع سابق.

³ المادة 25، المرجع نفسه.

لرؤساء البلديات المعنية إسناد مهمة إعدادة إلى مؤسسة¹. ولكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون منفذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية².

ثانيا الهياات الواجب استشارتها في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد هذا المخطط على المستويين ، مستوى رسمي ، تمثله القطاعات الحكومية إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبنى³.

ومستوى غير رسمي يمثله الفاعلون الإقتصاديون و الجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير هذا المخطط⁴

1_ المصالح المستشارة وجوبا: هي المديريات الولائية المكلفة بالتعمير ، الفلاحة ، الري ، التنظيم الإقتصادي ، النقل ، الأشغال العمومية ، و المباني و المواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحية، و توزيع الطاقة، وتوزيع الماء والصناعة ، و ترقية الإستثمارات⁵.

2- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط الإداري .

وتمنح هذه الجهات مهلة ستين يوما (60) يوما لإبداء آرائها في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁶.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمن إخضاع هذا المشروع للإستقصاء اليومي لمدة (45) يوما ، ويحدد هذا القرار مكان أو أمكنة الإستشارة مع

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي (177/91) المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم (26) سنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي (317/ 05) في 2005/09/10 الجريدة الرسمية رقم (62) سنة 2005.

² المادة 6 0 ، المرجع نفسه.

³ المادة 40 من المرسوم التشريعي (07/94) في 1994/05/ 18 ، يتعلق بشرط الإنتاج المعماري ، الجريدة الرسمية رقم 32 سنة 1994 الملغاة بعض أحكامه بالقانون (06/04) في المؤرخ في 2004/08/14 ، الجريدة الرسمية (51) سنة 2004.

⁴ عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 69.

⁵ المادة 15 من المرسوم التنفيذي (177/91)، مرجع سابق.

⁶ المادة 9 من القانون (29/90)، مرجع سابق.

تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، وكذا تاريخ بداية و إنتهاء وكيفية إجرائه .¹

-كما يسمح القانون للأفراد بتقديم ملاحظاتهم و إعتراضاتهم في الآجال القانونية إذ أنه بعد المصادقة عليه يسري في مواجهة الجميع .²

ثالثا / مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون (29/90)،³ و التي تنص على "إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والمعمرة ، وقطاعات التعمير المستقبلية ، والقطاعات الغير قابلة للتعمير في طريق الإشباع ، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية ، لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة و المرسومة"، أو لكثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة أو ما شابه ذلك، و يصادق على مراجعة وتعديل هذا المخطط وفقا لأشكال إعداده لأول مرة .⁴

الفرع الثالث

صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

وتتمثل هذه الصور فيما يلي :

أولا تغيير موقع المشروع

تجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة ، فكل إخلال بالموقع يعني إحتمال بالمساس بالأراضي المحمية الأثرية ،أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي الغير قابلة للتعمير .

¹ المادة 10 من القانون (29/90)،مرجع سابق .

² عيسى مهزول ،مرجع سابق ، ص71.

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي(177/91)،مرجع سابق .

⁴ صافية اقلولي أولد رايح ،مرجع سابق ، ص 79.

ولعل القرار الوزاري المشترك المؤرخ 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية هدفه حماية الأراضي الزراعية التي نعد ثروة وطنية غير قابلة للتجديد وبالأخص الخصبة منها ، لا يجب المصالحة معها ، بل يجب هدمها و إزالتها حالا مع محاولة إعادة الأرض إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى .

ثانيا :الإخلال بالإرتفاقات العامة والخاصة

1-الإرتفاقات العامة : تتجسد في الإرتفاقات العامة الصناعية منها مثل قنوات الصرف والغاز، وشبكة الكهرباء....الخ فمثلا بالنسبة لإستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا بعدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 مترا أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز البنايات المجاورة هي 75 مترا في كلا الجهتين ، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاقات الجوية ،وكذلك الإرتفاقات الطبيعية وتوجد الإشكالات عندما تكون البناءات في منحدرات و أراضي مهددة بخطر الإنزلاقات¹

2-الإرتفاقات الخاصة:

هي كل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري،² في المادة 867 إلى غاية 881 منه ، والتي تشكل قيودا تُلحق بحق الملكية المنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون والتي تنص على إجبار المالك في مراعاة استعمال حقه بما تقتضيه التشريعات الجاري العمل بها ، والمتعلقة بالمصلحة العامة ، و المصلحة الخاصة ،و أن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور ، وحق المظل ، و أيضا حق المسير وغيرها.³

¹ كمال تكواشت ،الآليات القانونية للخدمة ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة،2008/ 2009 ، ص ص 30،31.

² الأمر رقم(58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 13/05/2007 ،الجريدة الرسمية رقم (31)سنة 2007.

³ كمال تكواشت ،مرجع سابق ص31.

المطلب الثاني

مخطط شغل الأراضي

إذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجهات الكبرى للبلدية أو البلديات المعنية، وإن كان غايته المحافظة على ممتلكات البلدية العقارية المبنية والغير مبنية و العادية منها وذات الطبيعة المتميزة والتي تجعلها محمية وفقا للمخطط الوطني للتهيئة الإقليم وكذا المخطط المذكور اعلاه، فإنه كان لزوما وجود أداة تفصيلية لهما، وهو مخطط شغل الأراضي الذي سنتطرق له في هذا المطلب وسنبين مفهومه واجراءات إعداده وكذلك صور مخالفاته.

الفرع الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

أولا /تعريف مخطط شغل الأراضي:

يأتي مخطط شغل الأراضي كأداة تخطيطية تفصيلية، أكثر إقترابا من المواطن، بحيث يوضح آفاق البلدية في المجال العمراني، وعليه عرفه المشرع بالقول "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استعمال الأراضي و البناء".¹

والملاحظ أن مخطط شغل الأراضي يُفصل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي، مما يعطي صورة دقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأرض، وتحقيقا للتفصيل المطلوب.²

¹ المادة 31 من القانون (29/90)، مرجع سابق.

² ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص 25.

ثانيا /محتوى مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي :

يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية ، الشكل الحضري و التنظيمي وحقوق البناء و استعمال الأراضي .

يعين الكمية الدنيا القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع من الأرض المبنية ، أو المتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البناءات المسموح بها و إستعمالاتها

_ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ،وتحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء ، والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة،وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور ، ويحدد الإرتفاعات ، و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية ، والمواقع ، والمناطق الواجب حمايتها و إصلاحها .

ويجب أن يغطي هذا المخطط كل بلدية و كل جزء منها .¹

ثالثا/الوثائق الإدارية والتقنية المكونة مخطط شغل الأراضي :

وتشمل هذه الوثائق :

1_لائحة التنظيم : تشمل مذكرة إثبات تلاؤم مع الإطار المرجعي بينه وبين المخطط التوجيهي،إضافة إلى القواعد المحددة و الخاصة بكل منطقة متجانسة وكذا تحديد شروط إستخدام الأرض مع التكفل بالإجراءات المقررة بالقانون(20\01) المؤرخ 2001\12\12 بتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، وكذا القانون (20\04)² وكل القوانين والنصوص التي استند لها في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

¹ يحي مدور ،مرجع سابق، ص22.

² القانون (20\04) المؤرخ في 2004\12\25،ستعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية رقم (84) سنة 2004.

2_ الوثائق والمستندات البيانية :و هي مخطط بيان الموقع على سلم 1\2000 أو 1\5000 وخارطة و مجموعة من المخططات على سلم 1\500 توضح كيفيات شغل الإقليم الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي و تهيئته ، مع تحديد الجهة التي تتحمل أعباء هذه التهيئة سواء الدولة أو الجماعات المحلية .¹

الفرع الثاني

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومراجعته:

أولا/إعداد مخطط شغل الأراضي:

إن إجراءات إعداده هي نفسها التي انتهجت لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير غير أن هناك بعض الفوارق فيما يتعلق بالتحقيق العمومي والذي يخضع له مخطط شغل الأراضي ولذلك سنحاول الإختصار تجنباً للتكرار .

1_ المداولة والتبليغ:

يقرر إعداد المخطط بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية ، التي تتضمن الحدود المرجعية للمخطط وفقا لما جاء به المخطط التوجيهي وكذا بيان مشاركات الهيئات، و الإدارات و الجمعيات في أداء هذا المخطط .²

_ ويتم تبليغ قرار المداولة للوالي المختص إقليميا ، ويتم نشره لمدة شهر بمقر البلدية ، وكذا تبليغه كتابيا إلى رؤساء غرف كل من التجارة ، و الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ،

³ عيسى مهزول ، مرجع سابق،ص74.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي (178\91) المؤرخ 28\05\1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة الجريدة الرسمية رقم (26) سنة 2005 المعدل بالمرسوم التنفيذي (318\05) المؤرخ في 10\09\2005 الجريدة الرسمية رقم (62) سنة 2005.

وهؤلاء منحهم القانون مهلة (15) من تاريخ استلام التبليغ ، للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أو تكليف من يمثلهم في ذلك.¹

ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن عرض المشروع للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوما وبعد انتهاء المفوض من هذه العملية يتم قفلها ويرسل الملف إلى الوالي لإبداء رأيه خلال ثلاثين (30) يوما .مع الإشارة أن سكوته يعتبر موافقة ضمنية .²

2_المصادقة : يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع هذا المخطط مع أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار ويتم تبليغ هذا الأخير بقرار المداولة إضافة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية ، و الغرفة الفلاحية، ويوضع بعد ذلك تحت تصرف المواطنين.³

ثانيا :مراجعة مخطط شغل الأراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون (29/90):

1_إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه ،سوى الثلث من حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري ، أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي .

2_إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .

3_ إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه ،أغلبية ملاك البنايات والذين يشكلون على الأقل ، نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

¹المادة 7 من المرسوم التنفيذي (178\91)،مرجع سابق.

² المادة 14 ،المرجع نفسه.

³ المادة 15 ،المرجع نفسه.

3_إذا استدعيت الحاجة إلى مشروع ذي مصلحة وطنية .¹

الفرع الثالث

صور مخالفة المخطط شغل الاراضي:

تختلف صور عدم احترام مخطط شغل الاراضي باختلاف الاطار الذي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الاطار المبني ،واخرى تتم على مستوى الاطار غير المبني **أولاً: تجاوزات الاطار غير المبني:** تأخذ صورة التواجد المستمر للاحياء القصدية وصورة الاستلاء على المساحات الحرة والربط السيء لشبكات التهيئة .

1 صورة التواجد المستمر للاحياء القصدية: نظرا لإعتبار البنايات القصدية في حكم البنايات المدمومة إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة (683) من القانون المدني²

المتعلقة بالعقارات المبنية كما ان مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار , إلا ان هذه الاحياء الفوضوية تظل جاثمة على مساحات شاسعة في المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير³

2 صور الاستيلاء على المساحات العمومية : نظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء على مساحات عمومية وتتغير

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي (178/91)،مرجع سابق .

² الأمر رقم(58/75) ،مرجع سابق.

³ كمال تكواشت مرجع سابق،ص33.

وضيقتها من خلال نسيجها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مآرب و يترتب على هذا الاعتداء الاخلال بالجانب الوظيفي للأحياء¹ .

3 صورة الربط السيء لشبكات التهيئة : ان الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت اساسا لفائدة سكان المدينة وهي تستعمل شبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء و الهاتف , حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة ، إذ أن كل مخالفة تعد إخلال بمخطط شغل الأراضي و مصداقيته .²

ثانيا : تجاوزات الإطار المبني تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية طبقا للمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في تشوهات التي تتعرض لها العمارات³ ، والتوزيع العشوائي للبنىات .

1-صورة العمارات المشوهة : إن العمارات تعد من الانماط السكنية المخططة من طرف الدولة التي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل إلى 10 طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد و في مجال خارجي ، كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي ، إلا أنه من حيث الحجم فإنها تختلف في عدد الغرف غير أن هذا من النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري ، و في كثير من الحالات مما أدى بعدد السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي:

أ_ التغيير على مستوى الواجهات من خلال فتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كإنجاز باب الإستعمال او بناء الشرفات كلياً واستغلالها كغرف .سواء تلك المتعلقة

¹ كمال تكواشت، مرجع سابق، ص32

² المرجع نفسه، ص32

³المرجع نفسه ، ص 34.

ببنائة العمارة في حد ذاتها من خلال إحتلال أقبية العمارة وسطوحها و استغلالها في انجاز بنايات فوضوية وقصديرية هشة تسئ للعمارة في جميع جوانبها الجمالية و الوظيفية .

2_ صورة التوزيع العشوائي للبناءات: إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية :

أ_ ممرات الراجلين : لقد أنجزت البناءات الفوضوية الغير مخططة بسرعة فائقة وبدون إشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البنايات بشكل عشوائي يخل بقاعدة التصنيف و كذا إلى تحويل وجعل من مسالك الحي عبارة ممرات خاصة بالراجلين وعبرة عن أزقة ملتوية لا تمكن من حركة السيارات.

ب_ ممارسة أنشطة مزعجة:

يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتناسب مع الوظيفة السكنية للأحياء ، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لإستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات ، وغيرها من الحرف المزعجة.¹

- وما يمكن أن نخلص إليه من خلال هذا الفصل ، هو أن المشرع الجزائري قد كان حريصا على وضع هذه المخططات من أجل ضمان رقابة كاملة، على كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير، سواء المخططات على المستوى الوطني أو المحلي.

¹ كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 33.

الفصل الثاني

الرقابة الإدارية من خلال عقود التعمير ولجان التحقيق والمتابعة

يتحقق تنظيم وإنشاء وتحويل العقارات المبنية والغير مبنية ،أو التسيير العقلائي للعقارات والاقتصادي للأراضي و الحفاظ على البيئة بشكل فعال ،عن طريق وضع إطار قانوني مؤداه وضع حدود بيئية لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير، لهذا أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد المقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس مضمونة من طرف مجموعة الآليات و الأدوات الفنية ، نذكر منها شهادات التعمير والتقسيم وكذا شهادة المطابقة والرخص الإدارية كرخصة البناء والهدم وكذا رخصة التجزئة والتي جاء بها القانون (90-29)، وذلك من أجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به وتكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية وحمايته¹.

لذلك أراد المشرع الجزائري أن يكون استعمال الأراضي للتعمير محكوما ومنظما تنظيما صارما بموجب الأحكام القانونية و التنظيمية ،قصد وضع حد للتجاوزات في حركة البناء ، لأن البناءات تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وللمنفعة العامة ،كما أن الهدف المهم في هذا المجال هو مسايرة التطور العمراني إذ ينبغي أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة قصد ضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية و الصحية ، وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها وهذه القواعد تتضمنها قوانين تنظم البناء و ذلك لإلزام الأشخاص بالعمل بها².

وهذه الأدوات و الآليات القانونية تعد رخصا إدارية بالنظر إلى الجهات التي تصدرها وهي الجهات المحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف

¹المادة 52 من دستور 1996. مرجع سابق.

²صافية اقلولي اولد رابح ،مرجع سابق، ص 124.

بالعمران كلّ في نطاق اختصاصه و لكونها اعمالا إدارية فهي تخضع لأحكام القانون الإداري في طلبها ودراستها وتسليمها وكذا إلغائها¹.

وكما تخضع لعملية المراقبة لمدى الالتزام بهذه الآليات و القواعد التي تنظمها من خلال لجان المراقبة والمتابعة والتي تعد فعالة في وضع رادع قوي لكل التجاوزات والمخالفات .

المبحث الأول

الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير من خلال عقود التعمير

إن المركز القانوني لرئيس البلدية جعل المشرع يمنحه سلطات مهمة في مجال العمران، وذلك من خلال إصداره في المرحلة السابقة لأشغال العمران مجموعة من القرارات الإدارية ، التي تتضمن إعلام الأفراد بحقوقهم في البناء ،تبعا لقطع الأرض التي يملكونها بما يسمح لهم من تقرير نوع البناء الذي يتوافق والحقوق المعترف بها في البناء ،أو لصاحب الملكية العقارية بمفهوم القانون (25-90)بتجزئتها و ذلك في العقارات الغير المبنية بغرض البيع أو الإيجار وكذا غيرهما من الرخص والشهادات والتي سنأتي على تفصيلها .

ويتم ذلك ضمن الإطار المرجعي لأشغال العمران ، وهي المخططات العمرانية سعيا لتحقيق أهداف أسس لها قانون التهيئة والتعمير ، و أكدتها النصوص القانونية اللاحقة له ذات العلاقة بمجال العمران²

المطلب الأول

الشهادات الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

إن الكتاب والمؤلفين اختلفوا من حيث التصنيف خلال طرح هذه الشهادات والرخص فمنهم من يقسمها على أساس الرقابة القبلية والرقابة البعدية ، فالأولى تعني بها رخصة البناء وكذا رخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة التعمير ،أما البعدية فهي شهادة التقسيم وشهادة

¹ عمار عوابدي ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ،دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 1999،ص 22.

² عيسى مهزول ، مرجع سابق ،ص83.

المطابقة وهناك من قسمها على أساس نوع الوثيقة الإدارية رخصا و شهادات، وبما أننا في عرض لأدوات الرقابة للتهيئة والتعمير فإننا سنأخذ بالتصنيف الأخير والذي أراه أكثر سلاسة في تعداد هذه الرخص والشهادات وعليه سوف نعرض في المطلب الأول للشهادات وهي (شهادة التعمير ،شهادة التقسيم و شهادة المطابقة)،وفي المطلب الثاني للرخص(رخصة البناء ،رخصة الهدم ورخصة التجزئة)،و ذلك وفقا للمرسوم التنفيذي (15-19).¹

الفرع الأول

شهادة التعمير

وسنتعرض إلى مفهوم هذه الشهادة وكل الأحكام القانونية المتعلقة بها

أولا : مفهوم شهادة التعمير :تعد من الآليات الهامة للرقابة على أعمال التهيئة والتعمير

1- تعريف شهادة التعمير : "هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ،تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لغرض مناسب ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير² .

و أسس القانون لهذه الشهادة التي لم تكن من قبل، وذلك في إطار عملية إشراك المواطنين في تنفيذ سياسة التعمير ،من خلال إعلام هؤلاء المواطنين لما يسمح لكل مالك أو صاحب حق في البناء، من التعرف على وضعيه عقار غير مبني، ومنه إتخاذ الخطوة اللاحقة المناسبة ربحا للوقت والجهد و اقتصادا للمصاريف، بإعتبار أن تحديد معالم مشروع بناء بتوقف على مضمون شهادة التعمير لذلك فهي تعتبر وثيقة إرشادية في مجال التعمير.³

¹المرسوم التنفيذي رقم (15-19) المؤرخ 25 يناير 2015 ،يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،الجريدة الرسمية رقم (07) ،سنة 2015.

²المادة 51 من القانون (90-29)، مرجع سابق.

³عيسى مهزول ، مرجع سابق ،ص 84.

2- محتوى شهادة التعمير: تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي (19/15) الذي يحدد كفايات تحضير وتسليم عقود التعمير على أنه يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الإرتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية، و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى . -خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية ،والعمومية الموجودة أو المبرمجة .
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الارضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط ...)
- القطع الارضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة ،وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة .

إن لتنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجة العامة موافقة لتوجيهات المخطط للتهيئة والتعمير.¹

ثانيا /إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير:

1-طلب الشهادة:

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ويجب أن تتضمن البيانات التالية:

-طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب .

-اسم مالك الأرض

-تصميما حول الوضعية ،يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

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

¹المادة 4 من المرسوم التنفيذي (15-19)، مرجع سابق.

ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل ايداع يسلم في اليوم ذاته، و يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها .

و يمكن لمصالح التعمير للبلدية الاستعانة عند الحاجة بالساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران، على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية¹

كما يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه ،ويبين فيه هويته الكاملة وكذا مجمل البيانات المتعلقة بالأرض المراد البناء عليها ، من موقع و مساحة، مع تقديم تصميم حول الوضعية .²

2-تسليم شهادة التعمير:

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .³
ويعني ذلك ان شهادة التعمير من صلاحيات رئيس البلدية التي بها القطعة الارضية والمراد اقامة مشروع عليها.

وتبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب⁴ .

3-آثار تسليم شهادة التعمير :

أ- صلاحية شهادة التعمير: ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي .
وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر .

¹المادة 3من المرسوم التنفيذي (19/15)، مرجع سابق.

²نورة منصوري ، مرجع سابق ، ص62.

³المادة 3 من المرسوم التنفيذي (15-19)،مرجع سابق.

⁴المادة 4 ،المرجع نفسه.

ولا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة و التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة قبل بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات¹.

ب - الطعن في شهادة التعمير :

يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية . وفي هذه الحالة يحدد تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما .

وفي حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن يمكن لصاحب الطلب أن يطعن مرة ثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع و بهذه الحالة ، تأمر مصالح وزارة التعمير الولائية ، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم ، بالرد على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما ، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن .

كما بإمكانه رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة².

وتجدر الإشارة على أن آجال التسليم لهذه الشهادة عدلت ، حيث كانت بالمرسوم الملغى (91-176) والذي حددته بشهرين المواليين لايداع الطلب بموجب قرار إداري بين فيه كل المعلومات المطلوبة³.

و تكون مدة صلاحيتها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة⁴.

ثالثا /أهمية شهادة التعمير :

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالغة بالنسبة للفرد ،كما لها أهمية أيضا بالنسبة للإدارة كونها أداة رقابة على كل أعمال التهيئة والتعمير .

أ-أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد:

¹المادة 5 من المرسوم التنفيذي (15-19)، مرجع سابق..

²المادة 6 ،المرجع نفسه.

³المادة 3 من المرسوم التنفيذي (91-176) المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن كفايات تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك .

⁴المادة 5 ، المرجع نفسه.

تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد بكونها وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير بتلك الأرض وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها ، فعلى الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع قصد البناء و في حين أنها غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي.¹

ب -أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:

لشهادة التعمير أهمية كبيرة إذ تعتبر أداة إعلام ، ورقابة بالنسبة للإدارة لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من رقابة قابلية الارض للبناء و إعلام الباني بمدى قابلية ارضه لذلك ، لهذا يجب على الإدارة إحترام توجهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي ، الذي تخضع له الأرض محل الطلب إذا لم تحترم الإدارة هذه التوجهات و تساهلت إتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي مسؤولة عن ذلك وتتابع قانونيا ² .

وتجدر الإشارة إلى أن، شهادة التعمير وثيقة إرشادية فهي لا تحل محل رخصة البناء ، ولكنها لا ترخص بأشغال البناء ³ .

وما يمكن أن نخلص إليه هو أن الرقابة الإدارية من خلال هذه الأداة أو الآلية تكون أقل غموض وتعقيد على ما سيأتي من غيرها من الشهادات الإدارية الممنوحة في مجال العمران ، وعلى هذا الأساس نجد المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي (15-19) قد انقص المدة في منحها لتسريع عمليات البناء والتهيئة والقضاء على البيروقراطية ، وتماطل الإدارة وبالتالي تشجيع المواطن على تقديم طلبه ، وعدم اللجوء إلى البناء الغير مراقب إداريا ليمنح مشروعه الصفة القانونية.

الفرع الثاني

شهادة التقسيم

وسنتعرض لمفهوم هذه الشهادة كآلية رقابة على أعمال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري وكل الأحكام القانونية المتعلقة بها.

أولا /مفهوم شهادة التقسيم :

¹ صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق ، ص 128.

² المرجع نفسه ،ص، 129.

³ عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص ،39.

1-تعريف شهادة التقسيم :لقد جاء في المرسوم التنفيذي (91-176) على أن شهادة التقسيم هي "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".¹

كما ورد تعريفها في القانون (90-29) على تلك التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة لطالبتها و يتم تبين فيها شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية.²

مع أنه لم يضع المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي (15-19) تعريفا معينا لشهادة التقسيم واكتفى بتحديد موضوعها ونطاقه واستند إلى المادة 59 من القانون (90-29) في المادة 33 منه.

2-خصائص شهادة التقسيم:

- عبارة عن قرار إداري ينشأ لحق تقسيم الملكية و هذا ما يميزها عن رخصة التجزئة.³
- هي شهادة لا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني .
- هذه الشهادة غالبا ما تطلب من طرف الورثة من أجل تقسيم عقار موروث ،فهي تسهل للورثة قسمة العقار المبني ، وتمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني .

-تختلف شهادة التقسيم عن شهادة التعمير بالنظر إلى الموضوع المراد تحقيقه وهو التقسيم لملكية عقارية بينما موضوع شهادة التعمير يتمثل في منح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية.⁴

ثانيا/إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم:

1-طلب شهادة التقسيم:

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه ، ويجب على المعني أن يدعم طلبه بما يلي:

¹المادة 26 من المرسوم التنفيذي (91-176)،مرجع سابق.

²المادة 59 من القانون (90-29)، مرجع سابق.

³خليفة حاج، آليات الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون إداري، كلية العلوم السياسية ،قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر،بسكرة 2014/2015 ،غير منشورة ،ص 35.

⁴صافية إقلولي أولاد رابح،، مرجع سابق،ص199.

- نسخة من عقد الملكية .
 - إما بالتوكيل ، طبقاً لأحكام الأمر رقم (75-58¹) .
 - و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.²
- إضافة إلى ذلك ، يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ، ويشتمل على الوثائق التالية :
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .
 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ، التي تشتمل على البيانات الآتية *
- * حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
- * مساحة المبنية من الأرض.
- * بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.³
- ويرسل الطلب مع الوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، و بع التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح في الوصل نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة.⁴

2- تسليم شهادة التقسيم:

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، الذي سنأتي على تفصيله ثم تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.⁵

ثالثاً / آثار تسليم شهادة التقسيم

¹ الأمر (75-58)، مرجع سابق.

² المادة 34 من المرسوم التنفيذي (15-19) مرجع سابق .

³ المادة 35 ، المرجع نفسه.

⁴ المادة 36 من المرسوم التنفيذي (15/19)، مرجع سابق.

⁵ المادة 37، المرجع نفسه.

1-صلاحية شهادة التقسيم:

بعد تسلم صاحب الطلب لشهادة التقسيم تتحقق عملية التقسيم بصفة قانونية ، و على رقابة من الجهة المختصة والوصية بذلك وهي البلدية .

وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات ،ابتداء من تاريخ تبليغها .¹

2-الطعن في شهادة التقسيم: يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية .

وفي هذه الحالة ،تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر يوما ، مع إمكانية الطعن مرة ثانية في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة لذلك ويودع هذا الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران وعندها تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة إليها ،بالرد على صاحب الطلب بالإيجاب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن .

وفي كل الأحوال يمكن له اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة إذا اقتضى الحال.²

الفرع الثالث

شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعدية ولقد تطرق لها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي (15-19) و ذلك في القسم الثاني منه تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة" وسنتعرض في هذا الفرع إلى مفهوم هذه الشهادة والأحكام القانونية المتعلقة بها .

أولا /مفهوم شهادة المطابقة

1-تعريف شهادة المطابقة: عرفها أحد الباحثين على أنها "هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء ، والمستفيد منها ،

¹المادة 39،المرجع نفسه.

²المادة 40،المرجع نفسه.

تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابة البعدية ،و تتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له قانونا البناء ، و إلتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص ، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض ، والمرفق بطلب الترخيص¹ .

و أشار المشرع إلى تعريف هذه الشهادة من خلال المرسوم (15-19) وذلك بالقول أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من الأشغال والتهيئة ،استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.²

و أضاف على أنها تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة .³

2- خصائص شهادة المطابقة: يمكن أن نوجز خصائص هذه الشهادة في النقاط التالية:

- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها ، والمحددة في قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، كل في نطاق إختصاصه.
- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ، ورخصة التجزئة.
- هذه الشهادة ذات طابع وقائي ،في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع الحوادث.
- ليست عملا تقديريا فحسب ، وإنما هو من إختصاص الإدارة القيد ليس لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكمية .⁴

ثانيا /إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

1-طلب شهادة المطابقة:

¹ عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 164.

² المادة 63 من المرسوم التنفيذي (15-19)،مرجع سابق.

³ المادة 65 ، المرجع نفسه.

⁴ صافية إقلولي أولاد رابح، مرجع سابق،ص181.

يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما إبتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال ،تصريحا في نسختين ،يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور ،وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم.

وترسل نسخة من التصريح إل رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .¹ ويتمتع بصفة استصدار شهادة المطابقة كل مستفيد من رخصة البناء ،فالصفة في استصدار هذه الشهادة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالصفة في استصدار رخصة البناء.² وتجدر الإشارة أنه عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال ، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ انتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

2-دراسة المطابقة وتسليم الشهادة:

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها ، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، والمصالح المعنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .³

ومن بين هذه المصالح المعنية :

- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية والسياحية .
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري .
- ممثلين عن المصالح المختصة بالفلاحة على مستوى الولاية .⁴

¹المادة 66 من المرسوم التنفيذي (15-19)،مرجع سابق.

²عيسى مهزول ،،مرجع سابق،ص166.

³المادة 67 من المرسوم التنفيذي (15/19)،مرجع سابق.

⁴صافية إقلولي أولاد رابح ، مرجع سابق،ص 183.

وتجتمع هذه اللجنة بنا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال الخمسة عشر يوما التي تلي ايداع التصريح بانتهاء الأشغال ، ويرسل هذا الأخير إشعارا بالمرور ، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة و تذكر في هذا المحضر كل الملاحظات ، وتبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، ويختتم بتوقيع أعضاء اللجنة، و في حال غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها ، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.¹

وعلى إثر هذه اللجنة وبناء على المحضر المحرر ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في نفس اليوم من خروجه ، عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها -ويكون تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيسا لمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.²

وإن بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق رخصة البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، و أنه يجب عليه العمل على جعل الابناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و حسب الأحكام المطبقة ، وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها وبمنح له أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة ، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الإقتضاء يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.³

3. الطعن في شهادة المطابقة:

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي (15-19)، مرجع سابق.

² المادة 64، المرجع نفسه.

³ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم (15/19)، مرجع سابق.

كما يمكن الطعن بالأشكال التي سبق شرحها وفي الآجال المقررة قانونا ،وفي كل الأحوال يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة عند الإقتضاء.¹

ثالثا/ الحالات التي تتم فيها المطابقة:

القانون (08-15²) المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإنهاءها يسمح هذا القانون بتسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة والتي أنجزت قبل سنة 2008.

1- الاستفادة من شروط التسوية في إطار هذا القانون :

- البناءات المنجزة فقط قبل شهر جويلية 2008، تاريخ إصدار القانون.
- البناءات المنجزة فوق الأراضي التي تحوز سند للملكية
- البناءات غير المكتملة سواء احترمت رخصة البناء أو لم تحترمها.
- البناءات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء.
- البناءات المكتملة التي لم تحترم رخصة البناء.
- البناءات المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء.

2-الحالات المستثناة :

- البناءات المنجزة في مناطق التوسع السياحي، المناطق الثقافية والأثرية والتاريخية ،الموانئ والمطارات ،الأراضي الفلاحية والغابية.
- البناءات المنجزة بدون احترام قواعد السلامة والأمن أو تلك التي تعيق البناءات والتجهيزات العمومية.
- البناءات المنجزة في المناطق الخطرة وتلك المنجزة في الشريط الساحلي والبناءات الهشة.³

¹المادة 69 ،من المرسوم التنفيذي(19/15)، مرجع سابق.

² القانون(15/08) المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية رقم(44) سنة2008.

³ منشور بحث بعنوان ، شهادة المطابقة ، نقلا عن الموقع الإلكتروني WWW.DJELFA,INFO طلعت عليه يوم 2016/04/12 ، على الساعة 11:33.

وما يمكن أن نخلص إليه في هذا المطب من خلال عرضنا للشهادات الإدارية التعميرية الممنوحة في إطار المرسوم التنفيذي رقم (15-19) ، أن هذه الشهادات تتمخض عن آراء عدة مصالح و إن خول اصدارها في شخص واحد مما يجعلها كفيلة إلى حد ما في بسط الرقابة الإدارية على عملية التعمير والتقسيم والمطابقة.

المطلب الثاني:

الرخص الإدارية الممنوحة في إطار

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن تحضير وتسليم عقود التعمير:

تعتبر الرخص الإدارية أكثر ثقلا على عاتق الإدارة والجهات المختصة لما في ذلك من الأهمية بمكان من جهة، ولأن هذه الرخص هي التي أكثر ما تقع المخالفات في مجالها، خاصة رخصة البناء والتي ولحد الآن وفي ظل التطورات لم يستطع المشرع السيطرة عليها بالشكل الذي ينبغي أن يكون ، وكذا رخصة التجزئة ورخصة الهدم والتي تسعى الدولة من خلالها وضع حد للبنايات الهشة والقديمة أو تلك التي تعيق تحقيق التهيئة المبتغاة والتي يسعى إليها جميع المخططات والتوجهات الوطنية و المحلية.

الفرع الأول

رخصة البناء

وسنأتي على تفصيل هذه الرخص في ما يلي:

أولا / مفهوم رخصة البناء

تجدر الملاحظة إلى أن أول قانون متعلق برخصة البناء هو (82-02¹) المؤرخ في 06 فبراير 1982 الملغى بموجب القانون (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

و جاء في القانون (90/29) على أنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان

¹ القانون (82/08) المؤرخ في 26/02/1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الجريدة الرسمية ر قم(06) لسنة 1982. الملغى.

الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم ولتسييج وبهذا يكون المشرع واضح معنى أعمال البناء.¹

ولهذا فإن رخصة البناء تمثل شهادة رسمية تبين للإدارة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلب السير الحسن لإنجاز المباني.²

والبناء بمعناه التقني "كل مجموعة من المواد أيّا كان نوعها جيسا، أو جيرا أو حديدا ، كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصالا قارا ، و نكون أمام مبنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أ، تكون المواد متماسكة ".³

ولما كان البناء على الأرض والتي تعتبر محلا لحق الملكية فإن الأمر يقتضي من الإدارة التحري في منح هذه الرخصة كأداة رقابة هامة من الحفاظ على حقوق الفرد من جهة وتحقيقا للمصلحة العامة من جهة أخرى.

ثانيا - إجراءات إعداد وتحضير رخصة البناء:

طلب رخصة البناء: جاء في المادة 43 من المرسوم (15-19) طريقة طلب الرخصة ومكونات الملف حيث نصت: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطل برخصة البناء ومعه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم (25-90) .

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم (58 - 75) .

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

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا .⁴

ويرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

¹ المادة 52 من القانون (29-90)، مرجع سابق.

² الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار هومة للنشر والطباعة ، الجزائر ، 2006، ص 105.

³ الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية، العدد 08، 2005، ص 7.

⁴ المادة 42 من المرسوم التنفيذي (15-19)، مرجع سابق.

أ-الملف الإداري: ويحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

شهادة قابلية الاستغلال مسلّمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام .

ب-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على :

- مخطط الموقع على سلّم يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة على سلّم 200 / 1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلّم 500 / 1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500 م² وعلى سلّم 1000 / 1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطّيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البنائيات المجاورة أو ارتفاعه أو عددها.

- ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ،وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50 / 1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100 / 1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها ب 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200 / 1 بالنسبة لباقي البنىات ، للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات .

بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ،ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص ،عند الاقتضاء.¹

ج-الملف التقني:

ويحتوي على :

- باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ،يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) ،مرجع سابق.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط ،الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، و المؤسسات
- المخصصة لاستقبال الجمهور .
- وتتضمن دراسة الهندسة المدنية :
- *تقريراً يعدّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :
- * تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.
- * توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .¹
- إن إشتراط جميع الوثائق السابقة يسمح بتحديد الجهة المسؤولة ، سواء صاحب البناء ، أو المهندس المعماري ،أو المهندس المدني ،و في حالة قيام منازعة بمناسبة إصدار رخصة البناء أو تنفيذ أشغال البناء ، نظرا للأخطار المتوقعة و بعد التنفيذ² .
- 2-تحضير رخصة البناء: يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني (8) نسخ

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، مرجع سابق.

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص119.

بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ،إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ،بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، و يوضح نوعا لوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.¹

ويتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو،في حالة عدم وجوده ،لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان ، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني ،وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ،وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.²

تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل ،باسم السلطة المختصة تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى لأشخاص العموميين أوالمصالح أو عند الاقتضاء ،لدى الجمعيات المعنية بالمشروع

يعدّ الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في أجل ثمانية (8) أيام ،ابتداء من تاريخ استلام طلبا لرأي ،كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة ،بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

¹المادة 45من المرسوم التنفيذي (19/15)،مرجع سابق.

²المادة 46 ،المرجع نفسه.

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري ،وبصفة عامة ،كل
بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يكمن أن تكون
موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة ،عندما تكون مشاريع البنايات
موجودة مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.¹

-ثانيا /تسليم رخصة البناء:

1 -إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء:

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ،حيث يتكون هذا الشباك من :
أ. الأعضاء الدائمين:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- مفتش التعمير.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين من طرف :

- رئيس القسم لفرعي للفلاحة أو ممثله.

¹المادة 47من المرسوم التنفيذي (19/15) ،مرجع سابق.

-ممثل الحماية المدنية.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز

و يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.¹

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات و يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية ،وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة ،في حالة ما إذ اكانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة . وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.²

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام ،في دورة عادية وفي دورات غير عادية ،بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء ،من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.³

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب صفة إلزامية في جميع الحالات ،خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.¹

¹المادة 47من المرسوم التنفيذي (19/15) ،مرجع سابق.

²المادة 58 ،المرجع نفسه.

³المادة 48 ، المرجع نفسه.

2- اختصاص الوالي في منح رخصة البناء:

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.²

يجتمع الشباك بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) كل خمسة عشر

(15) يوما، على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك.³

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء:

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

- مشاريع السكنات الجماعية الت عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

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

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة و المخزنة للطاقة.⁴

ثالثا- حالات تأجيل أو رفض رخصة البناء:

¹ المادة 51 من المرسوم التنفيذي (19/15)، مرجع سابق.

² المادة 49، المرجع نفسه.

³ المادة 59، المرجع نفسه.

أ - التأجيل :يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل لفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير و يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.¹

ب-الرفض: لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق بهم وافق الأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ،أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابق الوثائق التي تحل ذلك.و يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلكا لوثائق المبينة في الفقرة أعلاه ،إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي تضمنها ملف الأراضي المجزأة ،أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار ،عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً².

وفي كل الأحوال يمكن الطعن بالأشكال المبينة فيما سبق ذكره واللجوء للقضاء عند الحاجة.

¹المادة53من المرسوم التنفيذي (19/15).،مرجع سابق

².المادة 52، المرجع نفسه.

الفرع الثاني

رخصة الهدم

كما أن المشرع سن لعملية البناء لضمان الرقابة ، فإنه ولتتمامها نظم عملية الهدم وأخضعها لإجراءات معينة سنأتي على تفصيلها

أولاً : مفهوم رخصة الهدم

-تعريف رخصة الهدم: نصت المادة60 من القانون (90-29)على أنه"يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر إما على مجموعه من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي". وقد عرفها أحد الأساتذة الباحثين "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو طريق التصنيف".¹

بينما نجد أن المشرع قد عرف الرخصة من خلال مجالها الموضوعي في المرسوم التنفيذي (91-176) الملغى على أنه "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية ، دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما يكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية ،أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية، أو الطبيعية، أو عندما تكون البناية آيلة للإنهيار".

2-خصائص رخصة الهدم:

وتتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التالية :

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي.

¹ عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 138.

- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية .

كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية، و الثقافية .

كامل تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء أكانت كلية أو جزئية ومهما يكن استعمالها.¹

ثانيا: إجراءات إعداد وتحضير رخصة الهدم:

1- طلب رخصة الهدم:

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي لا بد من التوقيع عليه من طرف مالك البنية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء الوثائق الآتية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

-توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم (58-75)

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنية المعنية

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموك لشخص معنويا.

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

- تصميم لموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع

- مخطط الكتلة يعد على سلم 500 / 1 أو 200 / 1 من البنية الآيلة للهدم

¹ صافية إقلولي أولد راجع، مرجع سابق، ص190.

- تقرير او تعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة ،يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

- مخطط اعلى سلم 100 / 1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بع شغوره.¹

ويرسل طلب رخصة الهدم في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية. ، يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ،في نفس اليوم.²

1- تحضير رخصة الهدم:

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى ا لبلدية ،طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.³

ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ،ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.⁴

تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم ،الآراء أو الموافق والقرارات المنصوص عليها في لقوانين والتنظيمات

¹المادة 72 من المرسوم التنفيذي (19/15). مرجع سابق.

²المادة 73،المرجع نفسه.

³المادة 74،المرجع نفسه.

⁴المادة 75 ،المرجع نفسه.

المعمول بها ،لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج. يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد ،إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي . يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

و يجب عليها ،في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه¹.

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم².

يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض³.

2- تسليم رخصة الهدم :

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار⁴، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب⁵.

3- الطعن في رخصة الهدم:

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة ،يحدد أجلا لتسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ الطعن، و يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر مصالحا لوزارة إيداع

¹المادة 77 من المرسوم التنفيذي (19/15)، مرجع سابق.

²المادة 80 ،المرجع نفسه.

³المادة 81 ،المرجع نفسه.

⁴المادة 75 ،المرجع نفسه.

⁵المادة 79 ،المرجع نفسه.

المكلفة بالعمران مصالح ا لتعمير الخاصة بالولاية ،على أساس المعلومات المرسلة من طرفها ،بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ،ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ،عند الإقتضاء.¹

4 إنقضاء رخصة الهدم:

تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذ ألغيت الرخصة صراحة وجب قرار من العدالة.²

ثالثا : حالة أمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم: يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو البنايات الآيلة للانهيأر، أو عند الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، ويتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.³

ومن جهته ،يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيأر أو هدمها إلى صاحب الملكية.

و في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبير ،تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

ويرسل القرار وتقرير الخبير فور إلى الجهة القضائية المختصة ،ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (8)المالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.⁴

¹المادة 82. من المرسوم التنفيذي(19/15)، مرجع سابق.

²المادة 85 ، المرجع نفسه.

³المادة 86 ، المرجع نفسه.

⁴المادة 87 من المرسوم التنفيذي (19/15)، مرجع سابق.

الفرع الثالث

رخصة التجزئة

أولا / مفهوم رخصة التجزئة: وسنتعرض لتعريفها وخصائصها

1-تعريف رخصة التجزئة:

قد عرف الفقهاء التجزئة بأنها كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها.¹

وجاء في المرسوم (91-176) الملغى يبين معنى التجزئة على أنها "التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ،إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".²

1-خصائص رخصة التجزئة:

- تعتبر وثيقة إدارية ،تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي.

-هي رخصة مرتبطة بملكية العقار وهذا ما أكدته المادة 50من القانون (90-29).

-تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام ،لا يجوز للإدارة مخالفته.³

-ثانيا / إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة:

1-طلب رخصة التجزئة:

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة موقع عليه. يجب أن يدعم

المعني طلبه إما :

- بنسخة من عقد الملكية.

- أ وبتوكيل طبق الأحكام الأمر رقم (75-58).

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

¹سعد صليح ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية،ص،302.

²المادة 07 من المرسوم التنفيذي (91/176)،مرجع سابق.

³صافية إقلولي أولد رابح ،مرجع سابق،ص159.

وكغيرها من الرخص والشهادات لابد من إرفاق الملف بتصاميم للموقع ، ومساحة الأرض وحدودها، وبيان الإرتفاقات الخاصة بها .

و مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

- دراسة جيوتقنية ،يُعدها مخبر معتمد.²

ويرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة في جميع الحالات في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.³

2-تحضير رخصة التجزئة:

تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات

ويعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا ردا في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة.⁴

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره . ممثلا للبلدية أوللدولة في حالة مخطط شغل الاضي المصادق عليه

أوالذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي،تتم دراسة الملف على مستوى الشباك

الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء.

¹المادة 8من المرسوم التنفيذي (15-19)،مرجع سابق.

²المادة 9 ، المرجع نفسه

³المادة 10 ،المرجع نفسه.

⁴المادة 12 ،المرجع نفسه.

وفي حالة عدم وجود مخطط شغ لأراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو¹ الوزير المكلف بالعمران ، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

3-تسليم رخصة التجزئة:

أ- يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي ، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

ب- يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

ج- يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .
يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب ، و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة ، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.²

4-حالات تأجيل أو رفض رخصة التجزئة:

أ- التأجيل:

إذا كان الإقليم الذي توجد به القطعة الأرضية محل طلب رخصة تجزئة في مرحل تحضير مخطط شغل الأراض ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه أن يصدر قرارا إداريا بتأجيل الفصل في ملف طلب رخصة التجزئة ويمتد أثر قرار التأجيل مدة أقصاها سنة من تاريخ إصداره.³

ب -الرفض:

¹المادة 14، من المرسوم التنفيذي (19/15)،مرجع سابق.

²المادة 16 ، المرجع نفسه.

³عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 105.

لا تسلم رخصة التجزئة إلاّ إذا كانت الأرض المجزأة موافقة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ،أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة الوثيقة التعمير التي تحلم لذلك.

ويمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.¹

4-مدة صلاحية رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات. يحدد مدة إنجاز الأشغال ،وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.²

5- الطعن في رخصة التجزئة:

يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ،أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في هذه الحالة ،يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما ويمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المادة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية ، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب

¹المادة 18 من المرسوم التنفيذي (15-19)،مرجع سابق

²المادة 30 ، المرجع نفسه.

على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن مع إمكانية رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة إن اقتضى الحال.¹

وبهذا نكون قد أحطنا بمجموع العقود التعميرية التي نظمها المشرع في المرسوم التنفيذي (15-19) وتعرفنا على الرخص والشهادات والأحكام القانونية المتعلقة بها ولاحظنا أن المشرع ضبط هذه العقود من ناحية الملفات المطلوبة من جهة والآجال المقيدة للإدارة من جهة أخرى ليحقق الرقابة الإدارية المطلوبة وكذا الحفاظ على مصلحة الفرد.

¹المادة 31 من المرسوم التنفيذي (19/15)، مرجع سابق.

المبحث الثاني

الرقابة الإدارية من خلال لجان المتابعة

والعقوبات المقررة لمخالفات التشريع العمراني

لا تتوقف مهمة الإدارة عند تسليم عقود التعمير وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وإنما تمتد إلى السهر على إحترام مقاييس العمران وذلك من خلال المراقبة والمتابعة حسب الإجراءات التي يحددها القانون ضمانا لتنفيذ الأشغال بصورة مطابقة للتصاميم المخططات وكذلك التحري و البحث عن المخالفات ووضع الجزاءات المقررة لها سواء الإدارية منها أو الجزائية .

وسنفصل في هذا المبحث اللجان والأعوان المكلفة بالمراقبة والمتابعة والمحاضر المحررة في مجال التعمير وكذا المخالفات وما يقابلها من جزاء.

المطلب الأول:

الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء

بموجب قانون(05/ 04) السالفة الذكر صدر المرسوم التنفيذي(55/06¹) المؤرخ 30-01-

2006 المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في إطار مراقبة

عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات لأشغال البناء المخالفة لقانون التهيئة والتعمير وحدد

تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا وصلاحياتهم المنوطة بهم في مجال مراقبة اشغال البناء

والتعمير ، والحماية القانونية المقررة لهم أثناء أداء مهامهم، وهذا ما سنتطرق له في هذا

المطلب.

¹المرسوم التنفيذي رقم (55-06) المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية رقم(06) سنة 2006.

الفرع الأول

تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا بالمراقبة والحماية القانونية المقررة لهم

أولا/ تشكيلة العمال المكلفون بالرّقابة :

وحددت المادة 76 مكرر من القانون (90-29) الصفة القانونية للأعوان المؤهلين قانونا والتي لم يطلق عليهم اسم شرطة العمران نظرا للطابع المميز للأعوان المؤهلين من حيث التشكيلة التي تضم:

ويعين الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات ،من بين الأشخاص الآتية صفاتهم:

1-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام لأحكام المرسوم (91-225)¹المـ ———— وُرخ 1991/07/14 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن.

2-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

-المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

-المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذو خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

-المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

-التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3-العمال الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ،يعينون من بين:

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

-المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

¹المرسوم التنفيذي (91-525) المؤرخ 1991/07/14، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن ،الجريدة الرسمية رقم (34) لسنة 1991.

-المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية ،بوزارة السكن العمران، أو بمصالحها الغير مركزية ،و يتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية.¹

بعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة ،ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية²

ومن هنا نجد أن المادة 2 من المرسوم (06- 55) فصلت ماجاء في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي اكتفت على مايلي:

علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به ، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من: مفتشي التعمير.

موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ثانيا/الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة:

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين بمعاينة الجرائم الكثيرة والمتنوعة المرتكبة في مجال التعمير و البناء ،إذ أن الدولة تحميهم أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية من كل أشكال الضغوطات ،وهذا مهما كانت طبيعتها ،و التي يمكن أن تقلل القيام بنشاطهم أو تتسبب بضرر لنزاهتهم.

¹المادة 3 من المرسوم التنفيذي (06- 55) ،مرجع سابق.

²المادة 70 من القانون (08- 15)،مرجع سابق.

وتتأتى هذه الحماية من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل من أجل تسهيل قيام هؤلاء بمهمتهم على أحسن وجه ،ومن أجل المحافظة على كرامتهم دائما في إطار هذه الحماية القانونية ،نجد أن المشرع في قانون(90-29) المعدل والمتمم ،قد دعم هؤلاء الأعوان بوسيلة أخرى والمتمثلة في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم ،وهذا الإجراء يعتبر ضمانا جديدة أضافها المشرع في التعديل الجديد في مادته 76 مكرر 01 - من قانون التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني

مهام الأعوان المكلفون بالرقابة

لقد خول المشرع الجزائري في المادة 73 المعدلة من قانون (90-29) رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية ،حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات و المنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها القيام بالفحص والمراقبة التي يروها ضرورة، وهو الأمر الذي دعمته أكثر فأكثر المادة 05 من المرسوم التنفيذي(06/ 55)والتي جاءت بصيغة الإلزام.

بالإضافة إلى هذا، أهلت المادة 68 من قانون(15/08) الأعوان المؤهلين بالتحري إنشاء التجزئات بغلق الورشات غير القانونية وهذا عند قيامهم بالزيارات الميدانية.

أولا/القيام بالزيارات الميدانية للورشات :

يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى إلزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا .¹

¹المادة 9 و 10 من المرسوم التنفيذي (06-55) ،مرجع سابق.

و نظرا للطبيعة التقنية للأشغال ، فإن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا أثنا عملية المراقبة، وهوما يجعل المحاضر المحررة مؤسسة قانونا ، ويمنع إجراء معاينات خاطئة ف حق المستفيد من رخصة الإشغال ،بما يحفظ ويمنع عنه التعسف.¹

خلال هذه الزيارات الميدانية ، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المرافقين له طلب الوثائق التقنية الخاصة بالورشات والبنائات الجاري وإنجازها، وكذا التحقق من مطابقة الأشغال القائمة لأحكام الوثائق المسلمة للمعني.²

وأجاز القانون لهؤلاء الأعوان بزيارة الورشات ،في أي وقت ،سواء أيام العمل الأسبوعي أيام العطل و الأعياد ، كذا نهارا أو ليلا ،وسواء بالإشعار المسبق للمعني بالورشة أو بشكل فجائي.³

وهي كلها آليات تزيد من فعالية الرقابة التي أرساها المشرع ،على أشغال العمران والتي من رخصة الأشغال لأيام العطل بما يخالف القانون أو القيام بأشغال غير مرخصة تكون في بعض الحالات وسيلة للإستيلاء على الأملاك الوطنية.⁴

ثانيا/الأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران:ومنها

-مسك رئيس المجلس الشعب البلدي سجل خاص لمتابعة أشغال العمران ،و معاينة المخالفات.

¹ عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 153.

² المادة 5من المرسوم التنفيذي (55/06)،مرجع سابق.

³ المادة 8 ،المرجع نفسه.

⁴ عيسى مهزول ،مرجع سابق، ص 154.

-إعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال العمران ،والمكلف بها الأعوان المنتمون لمصلحة التعمير للبلدية، على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا.¹

ثالثا/تلقى التصريح بنهاية الأشغال:

يتلقى التصريح بنهاية الأشغال الذي يودعه المستفيد من الرخصة، بما يفتح المجال أمام المعني ، لطلب شهادة المطابقة للأشغال المنجزة وفقا للرخصة المتحصل عليها ،إلا أنه ما يمكن ملاحظته في هذا الإطار أنه نادرا ما يقوم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بنهاية الأشغال نظرا لغياب الآليات التي تفرض عليه ذلك.²

رابعا/البحث عن مخالفات الواردة في القانون (15/08) ومعاينتها التي سنأتي على ذكرها.

ومتابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح، المتعلق بتحقيق المطابقة ، ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

المطلب الثاني:

محاضر مخالفات التعمير والعقوبات المقررة لها

في حالة إنجاز الأشغال دون ترخيص أو عدم الإلتزام به ،ينتج عن معاينة مخالفات أشغال العمران وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، تحرير محاضر بذلك ، يحررها أعوانا مؤهلون بالبحث عن المخالفات ومعاينتها ،وبالتالي تكييف المخالفة ،وتوقيع الجزاء المقرر قانونا على كل مخالف،وهذا ما سنفصله في هذا المطلب.

¹المادة 10من المرسوم التنفيذي (55/06)،مرجع سابق.

²عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 153.

الفرع الأول

أنواع محاضر المعاينة وكيفية إرسالها

وتختلف هذه المحاضر باختلاف المخالفات التي هي محل المعاينة وسنعرض أنواع هذه المحاضر وكيفية إرسالها للجهات المعنية.

أولا/ أنواع المحاضر

1- محضر أشغال بدون رخصة البناء:

ويتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا لذلك ،عند القيام بالأشغال دون الحصول على رخص البناء طبقا للتشريع و التنظيم الساريين .¹

حيث أنه بقرار رقم (164638) مؤرخ في 03\05\1999 الصادر عن الغرفة الثالثة ،عن مجلس الدولة والذي فيه إلتمس المستأنف من قاضي الدرجة الأولى ،إبطال المقرر البلدي والذي يأمر بهدم ما تم بناؤه فوضيا ، وحيث يستخلص بكل وضوح من الملف وغير المنازع فيه أن المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران ،و أنه لا يقدم لأي سلطة مختصة طلبا لرخصة البناء و قام بتشيد بناء غير قانوني ، فإن مخالفته قد عوينت و أن المحضر قد حرر في 19\10\1995، من قبل اللجنة التقنية المختصة و المؤهلة بموجب قرار صادر عن الوالي في 06\12\1993 لمكافحة البناءات الفوضوية،

إن الأمر بإيقاف الأشغال دون وفوق أرض تخضع للملكية الوطنية على شارع ، فإن السلطة الإدارية مؤهلة تماما مثل مل تنص على ذلك المادة 53 من المرسوم التشريعي 94\07) أن تتخذ المقرر بهدم جزء من الأشغال المشيدة بدون رخصة ،و هذا دون اللجوء إلى قرار قضائي.²

¹ عيسى مهزول ،مرجع سابق ،ص 155.

² حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، مرجع سابق، ص 139.

2- محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء :

و يقوم العون المؤهل قانونا بالمراقبة لأشغال البناء ، بتحريه هذا المحضر في حال قيام المعني بالبنائة، بإنجاز أشغال غير مطابقة للتصاميم والمخططات ، التي تم على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء ، ذلك أن المستفيد من رخصة البناء ، يتوجب عليه أن يتقيد بالرخصة المسلمة له وفق التصاميم و المخططات المرفقة بالرخصة ، والمصادق عليها ، لذلك فإن كل تغيير حين تنفيذ هذه التصاميم والمخططات ، يجعل المستفيد من الرخصة تحت طائلة أحكام قانون التهيئة والتعمير.¹

3- محضر أشغال بدون رخصة هدم :

إن القيام بأشغال الهدم في الحالات التي يقتضي فيها القانون الحصول على رخصة الهدم، تفرض على العون المؤهل قانون لمراقبة أشغال العمران ، أن يحضر محضرا بذلك نظرا لإعتبارات متعلقة بحماية المواقع والمعالم ، و تأثير رخصة الهدم على البنايات المجاورة ، يجعل القائم بهذه الأشغال دون استصدار رخصة الهدم مخالفا لأحكام قانون التهيئة والتعمير ، و إن الإشكال الذي تطرحه رخصة الهدم ، يظهر في مرحلة الرقابة البعدية، إذ يمكن أن تنتج عن عملية الهدم أضرارا لا يمكن جبرها ، لذلك فإن الإستشارة المسبقة لتحديد مدى إلزامية رخصة الهدم تصبح أكثر من لازمة لتفادي المساس بالبنايات الواقعة في المناطق المصنفة.²

ثانيا /إرسال المحاضر :

يتعين على العون المؤهل قانونا ،بعد تحرير محضر معاينة المخالفة إرساله إلى الجهة المحددة قانونا حسب الحالة:

¹ عيسى مهزول ،مرجع سابق، ص 156.

² المرجع نفسه، ص 157.

- 1_ يتم إرسال محضر معاينة الاشغال التي شرع فيها دون رخصة ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وكذا للوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين ساعة¹
- 2_ يتم إرسال معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ، إلى وكيل الجمهورية ، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا ، أيضا في أجل لا يتعدى اثني وسبعون ساعة.²

الفرع الثاني

المخالفات العمرانية والعقوبات القانونية المقررة لها

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير - في مجال البناء - يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، و هذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام

أولا / طبيعة المخالفات:

نصت المادة 77 من قانون (90-29): "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض، يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود ."

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة و التعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة ، إلا أن هذا النص الجزائي قد جاء عاما و غير واضح و لم يحدد بدقة ما هي هذه الأفعال المجرمة ولتقاضي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي (94-07) المادة 50 منه و التي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي :

- تشييد بناية بدون رخصة بناء ، و تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء ، و عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار .

¹ المادة 12 من القانون (04\05)، مرجع سابق.

² المادة 13 ، المرجع نفسه.

جاء القانون (06/04¹) وألغت المادة 50 من المرسوم التشريعي (07/94) خاصة وأن المادة 76 مكرر 3 نصت على ضرورة مطابقة البناء أو القيام بالهدم، فهو لم يحدد مجددا الأشغال التي تكوّن إنجازها مخالفة يعاقب عليها القانون، وحصرها من خلال المادة 76 مكرر في عدم مطابقة البناء فقط وعقوبتها الهدم.

- جريمة الهدم دون رخصة تتجسد في القيام بإزالة البناء كلّهُ أو جزء منه دون استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة. وهي جريمة مؤقتة إذا تمّت أفعال الهدم وانتهت دون أن تستغرق مدة طويلة، وإلا فإنها جريمة متتابعة الأفعال لا تنتهي إلا إذا توقفت أعمال الهدم، وبهذا لا تختلف عن جريمة البناء دون ترخيص.²

ورغم نص المشرع على تجريم هذه الأفعال إلا أنه لم يحدد لها عقوبة في المقابل وبذلك لم يكن لهذا التجريم أي مفعول طالما لم يكن له رادع، كما حددت المادة 38 من القانون رقم (03/ 03) المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية زيادة على ذلك المخالفات التالية:

- رفض تزويد الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات بالمعلومات ومنعهم من القيام بمهامهم.

- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة البناء.

- تحويل العقار السياحي و المرافق المبنية عن طبيعتها السياحية.³

- أما الجرائم المقررة بموجب القانون رقم (15/ 08) الذي جرم إضافة إلى السابق :

1- الجرائم المتعلقة بالتجزئات:

¹ القانون رقم (06-04) 14 / 08 / 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم (94-07) المعماري ، الجريدة الرسمية رقم (51) لسنة 2004.

² عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 153.

³ القانون (03/03) المؤرخ 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية رقم (11) لسنة 2003.

حصرها المشرع في إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة 74 وحدد لها عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين و غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج.

- إضافة لتشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة وعقوبتها بموجب نص المادة 75 غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج.

- وجريمة بيع عقار في تجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج والحبس من 6 أشهر إلى سنة

أ وبإحدى العقوبتين، وفي حالة العودة تتم مضاعفة العقوبة حسب كل جريمة، أما في الحالة الأخيرة يمكن الحكم بالحبس من سنة إلى 5 سنوات.

2-الجرائم المتعلقة برخصة البناء:

حصر المشرع هذه الجرائم في عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء بموجب نص المادة 78 وحدد عقوبتها بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج

- وكذا جريمة تشييد بناية دون رخصة التي تم ذكرها سابقا فغير من عقوبتها ورفع الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العودة الحبس من 6 أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.

-إضافة للربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة، وعقوبتها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف. أما في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج وعند العود تضاعف الغرامة.

3-الجرائم المتعلقة باجراء تحقيق المطابقة :

حدد المشرع الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة في عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الانجاز وعقوبتها غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج .

-أما عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد فعقوبته غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج، ومن 20.000 دج إلى 50.000 دج عند شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة، مع إمكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فوراً طبقاً لنص المادة 82 وعند عدم امتثاله يمكن صدور حكم ضده بعقوبة الحبس مدة 6 أشهر إلى 12 أشهر مع مضاعفة الغرامة وفي حالة عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب المخالف و 100.000 دج إلى 300.000 دج، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمله مصاريف ذلك .أما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقاً لقانون العقوبات¹.

ويعاقب من استأنف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وعن العودة تضاعف الغرامة، و 5.000 دج إلى 20.000 دج إذا لم يوقف فوراً الأشغال تطبيقاً لأحكام هذا القانون.ومتى تمت تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يقدم بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد، يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.وعند فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب المخالف بغرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

أما عند عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز فيعاقب بغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج، ومن 10.000 دج إلى 50.000 دج عند عدم تقديم طلب

¹الأمر رقم (156/66) المؤرخ في 08 / 06 / 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم (01/14) المؤرخ في 2014/02/04، الجريدة الرسمية رقم (7) لسنة 2014.

شهادة المطابقة بعد إتمام الانجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون، وعند العود تضاعف المخالفة.

ثانيا/ المتابعة القضائية:

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية¹ إما من طرف النيابة العامة أو بالإدعاء المدني.

1- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة:

للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة و تعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.

المادة 03 من المرسوم التنفيذي (95 / 318)² والمعدل و المتمم على أنه :

يرسل هذا المحضر الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا . كما أن نماذج المحاضر لا تتضمن ذلك خلافا لما كان معمول به في الأمر (75-67.³)

2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي، سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة إرتكاب المعني للمخالفة البناء بدون رخصة، أو البناء المخالف لأحكامها، أو بالنسبة للغير للجمعيات و ذلك إستنادا إلى نص المادة 74 من قانون (90/29).

¹ الأمر رقم(155/66) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم بالأمر رقم (02/15) المؤرخ في 2015/07/23، الجريدة الرسمية رقم(40) لسنة 2015 .

² المرسوم التنفيذي(95/318) المؤرخ في 1995/10/14 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع، الجريدة الرسمية رقم(61) لسنة 1995، الملغى بالمرسوم التنفيذي (55/06).

³ الأمر (67/75) المؤرخ 1975/09/26 يتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء ،الجريدة الرسمية رقم(83) لسنة 1975.

-و يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مسايرة الاتجاه العام للقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لإحترام قواعدها، من جهة ومن جهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمان ذلك.

-وما يمكن أن نلاحظه من خلال هذا الفصل ،أن المشرع الجزائري من خلال تجنيد هؤلاء الأعوان للتحري والمتابعة وكذلك العقوبات المقررة للمخالفات العمرانية ،يكون قد سعى جاهدًا لفرض الرقابة عن كل ما يتعلق بأعمال التهيئة والتعمير ،

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد سعى لتنظيم عملية التهيئة والتعمير، من خلال القوانين التي أصدرها وذلك من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني، وللوصول لأفضل نتيجة ممكنة فرض مجموعة من النصوص القانونية المجرمة لكل فعل مخالف لقواعد التهيئة والتعمير، وفرض الغرامات على كل عمل يفتقد من الترخيص الإداري، و ذلك من أجل حماية النظام العام العمراني، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من حيث التطبيق، فالجهات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين في كثير من الأحيان تتخلى عن مهامها الرقابية ، وتبقى هذه المتابعات قليلة جدا إذا ما قورنت بعدد المخالفات والتجاوزات التي ترتكب في أرض الواقع، إضافة إلى أن صفة الرقابة أكثر إلصاقا بشخص رئيس البلدية والذي اختاره المواطن، مما يولد تصادمات في هذه العملية، والتي قد تتجر عنها ممارسات التي تتصف بالبيروقراطية والمحسوبية.

وإضافة إلى ذلك، تعتبر الوتيرة التي تمر بها طلبات العقود التعميرية بطيئة ، لأن بعض الإنجازات تتطلب المرونة والسرعة، كأعمال الهدم أو التجزئة وخاصة ما تعلق منها بحقوق الورثة، مما يجعل لجوء المواطن للإدارة أمرا ثقيلا على نفسه ، ويفضل أن يتصرف تاركا الرقابة فيما بعد، و إن علمت الإدارة فإن العقوبة ستكون غرامة مالية بسيطة ،لن تثقل كاهله ولن تشكل عبئا ماليا عليه مما يجعل الإحصائيات المتعلقة بالمخالفات العمرانية في زيادة رهيبية و مقلقة بالنسبة لعملية التنمية المحلية والوطنية.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري قد ورصد هياكل بشرية ومادية ،و أنشأ مصالح تضبط كل ما يتعلق بالمجال العمراني ، سواء ا تعلق الأمر بعمليات التخطيط أو عمليات المعاينة والتنفيذ إلا أن الصرامة المطلوبة من أجل فرض هذه الرقابة ومسايرة الحركة العمرانية تبقى غير محققة وذلك لعدة أسباب منها :

-سرعة الحركة العمرانية ،وخاصة في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح.

- بطء وتيرة القضاء في الفصل في القضايا المتعلقة بالعقار ، إذ تتجاوز بعضها الخمسة عشرة سنة وهي في رفوف المحاكم لأسباب كثيرة ، وهذا يجعل المواطن لا يتحمل الإنتظار ويباشر في عملية البناء أو التجزئة أو التقسيم .

-تعتبر الجزائر من الدول ذات المساحة التي الكبيرة ، وخاصة في جنوبها المتناثر مما يجعل عملية الرقابة أمرا صعبا ، لعدم علم الجهات المعنية بالمخالفات المرتكبة.

- إن عملية تعديل النصوص القانونية وتحيينها في ظل الثقافة القانونية المتواضعة لأغلب المواطنين، تجعل المواطن في اصطدام مع كل مستجد قانوني عند مباشرته لأي عمل يتعلق بالتهيئة والتعمير والأسس التي تقوم عليها ، والمفروض احترامها.

- وعليه فإنه ومن أجل رقابة صارمة كفيلة بالقضاء على المخالفات العمرانية ، والسيطرة على الحركة العمرانية ، محافظة في ذلك كله على حقوق الفرد من جهة والمصلحة العامة من جهة أخرى لابد من:

-رفع العقوبات المقررة على المخالفات العمرانية ،مما يجعلها رادعة وصارمة مع كل مخالف لها.

- فرض دورات مستمرة للتحري والبحث عن المخالفات والتجاوزات ،وخاصة بالمناطق النشطة في المجال العمراني، من أجل القضاء على البناء الفوضوي في بدايته مما يغني عن إتخاذ العقوبات الإدارية و الجزائية ،ويكون ذلك في صالح الدولة والمواطن معا.

-فرض تغطية جميع البلديات في تراب الدولة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ،لتسهيل عملية الرقابة من جهة وتمكين المواطن من الحصول على الرخص الإدارية والشهادات التعميرية المطلوبة بأسرع وقت ممكن ، وبطريقة أكثر مرونة من جهة أخرى.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ المصادر

أ- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم (438/96) المؤرخ في 1996/12/07، المعدل والمتمم بالقانون رقم (19/08) المؤرخ في 2008/11/15، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008 العدد 63 الصادرة بتاريخ 2008/11/16، المعدل والمتمم بالقانون رقم (01/16) المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2016 العدد 14، الصادرة بتاريخ 2016/03/07.

ب- النصوص القانونية

ب - 1- القوانين:

- 1- القانون (08/82) المؤرخ في 1982/02/26، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1982. (الملغى)
- 2- القانون (03/87) المؤرخ في 1987 /01/ 27 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية رقم 05 لسنة 1987، الملغى بموجب المادة 61 من القانون (20/01).
- 3- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/ 11/ 18 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بالأمر (26/95)، المؤرخ في 1995/09/25 بالجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1995.
- 4- القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 ،و يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية 52 لسنة 1990. والمعدل بالقانون (05/04) في 2004/08/14 ، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004.
- 5- القانون (20 /01) المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 77 لسنة 2001.
- 6- القانون (03/03) المؤرخ 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية رقم 11 لسنة 2003.7

- 7- القانون رقم (06-04) مؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم (94-07) المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004
- 8- القانون (20/04) المؤرخ في 25\12\2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية 84 لسنة 2004.
- 9- القانون (06/06) المؤرخ في 20/02/2006 ، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجديدة الرسمية رقم 15 لسنة 2006.
- 10- القانون (15/08) المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008.
- 11- القانون (02/10) المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المؤرخ في 29/06/2010.

ب- 2 الأوامر

- 1- الأمر رقم (154/66) المؤرخ في 08/08/1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 1966.
- 2- الأمر رقم (155/66) المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم بالأمر رقم (02/15) المؤرخ في 23/07/2015، الجريدة الرسمية رقم 04 لسنة 2015.
- 3- الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007.
- 4- الأمر (67/75) المؤرخ 26/09/1975 يتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي ، لأجل البناء، الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 1975.

ب- 3 المراسيم:

- 1- المرسوم التشريعي (07/94) المؤرخ في 18/05/1994 ، يتعلق بشرط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994 ، الملغاة بعض أحكامه بالقانون (06/04) المؤرخ 14/08/2004 الجريدة الرسمية رقم 51 سنة 2004.

- 1- المرسوم التنفيذي (176/91) المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن كفايات تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، (الملغى).
- 2- المرسوم التنفيذي (91-225) المؤرخ 14/07/1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 1991 .
- 4- المرسوم (177/91) المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي (317/05) في 10/09/2005 الجريدة الرسمية رقم 62 لسنة 2005.
- 5- المرسوم التنفيذي (178\91) المؤرخ 28\05\1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بإعدادها، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 2005، المعدل بالمرسوم التنفيذي (318\05) المؤرخ في 10\09\2005 الجريدة الرسمية رقم 62 لسنة 2005.
- 6- المرسوم التنفيذي (318/95) المؤرخ في 14/10/1995 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع ، الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 1995، الملغى بالمرسوم التنفيذي (55/06)، المؤرخ في 30/01/2006 ، الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 2006.
- 7- المرسوم التنفيذي (55/06) المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية 06 لسنة 2006.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 46 / 25 / 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015.

ثانيا / المراجع

(أ) الكتب:

- 1- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للنشر والطباعة، الجزائر، 2006.

- 2- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دون طبعة ،دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2003 .
- 3-عمار عوابدي ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ،دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 1999.
- 4-عمار عوابدي، القانون الإداري ،الجزء الثاني، طبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2008 .
- 5 - عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، دون طبعة، جسور للنشر التوزيع ، الجزائر ، 2014 .
- 6- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، دارهومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014.
- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، الجزائر 200 .
- 8- نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ،

ب- الأطروحات والرسائل الجامعية:

ب-1- الأطروحات:

ميدني شايب ذراع ، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع ، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية ،جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2015/2014 ، غير منشورة

ب-2-الرسائل الجامعية:

-بلخير حليمي ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكر لنيل شهادة الماستر قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013/2012 ، غير منشورة.

2-خليفة حاج، آليات الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون إداري، كلية العلوم السياسية ،قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر،بسكرة 2015/2014 ،غير منشورة .

- 3- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011/2012. غير منشورة.
- 4- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للخدمة ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2008/2009 ، غير منشورة.
- 5- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء مذكرة لنيل الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة، الجزائر 2002/2003 ، غير منشورة.
- 6- يحي مدور ، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة - ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران ، كلية الهندسة المدنية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2011/2012 ، غير منشورة

ج- المقالات:

- 1-الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية، العدد 2005، 08.
- 2-الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير ، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد 06 ، 2009 .
- 3-سعد صليح ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية، العدد 07، 2011.
- 4-¹ عايدة ديرم ، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، العدد 39، 2012.
- 5- نور الدين يوسف ، مداخله بعنوان، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2013.

د-المواقع الإلكترونية:

¹ - منشور بعنوان " تهيئة الإقليم الوطني "، نقلا عن الموقع الإلكتروني، www.algeriatody.com

²⁻ منشور بعنوان " تجربة الجزائر في التخطيط الإقليمي "،نقلا عن الموقع الإلكتروني،

www.forum.educdz.com

³⁻ منشور بعنوان "التهيئة العمرانية في الجزائر "،نقلا عن الموقع الإلكتروني

، www.ainfekka.com

4-منشور بعنوان شهادة المطابقة ،نقلا عن الموقع الإلكتروني www.djelfa.info

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداء
أ - ب	مقدمة
1	الفصل الأول: الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير باستعمال المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
2	المبحث الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كآلية رقابة وتوجيه للتهيئة والتعمير
3	المطلب الأول : مفهوم المخطط الوطني للتهيئة ولتعمير
3	الفرع الأول : التعريف بالمخطط الوطني للتهيئة والتعمير
6	الفرع الثاني : الخطوات الأساسية للتخطيط
7	المطلب الثاني : السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و أهدافها
8	الفرع الأول : القوانين التي استند إليها القانون (02/10) المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
9	الفرع الثاني :أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم
10	المبحث الثاني : الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير من خلال المخططات المحلية
11	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	الفرع الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي ومراجعته
17	الفرع الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي
19	الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي
21	الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومراجعته

23	الفرع الثالث : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي
26	الفصل الثاني : الرقابة الإدارية من خلال عقود التعمير ولجان التحقيق و المتابعة
27	المبحث الأول : الرقابة الإدارية من خلال عقود التعمير الممنوحة في ظل المرسوم (19/15)
27	المطلب الأول : الرقابة من خلال الشهادات الإدارية الممنوحة بالمرسوم (19/15)
28	الفرع الأول : شهادة التعمير
32	الفرع الثاني : شهادة التقسيم
32	الفرع الثالث : شهادة المطابقة
40	المطلب الثاني : الرقابة من خلال الرخص الممنوحة بالمرسوم (19/15)
40	الفرع الأول : رخصة البناء
50	الفرع الثاني : رخصة الهدم
55	الفرع الثالث : رخصة التجزئة
60	المبحث الثاني : الرقابة الإدارية من خلال لجان متابعة المخالفات والعقوبات المقررة لها
60	المطلب الأول : لجان المراقبة ومتابعة المخالفات والعقوبات المقررة لها
61	الفرع الأول : الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال التعمير والبناء
63	الفرع الثاني : مهام الأعوان المكلفين بالمراقبة
65	المطلب الثاني : محاضر مخالفات التعمير والعقوبات القانونية المقررة لها
66	الفرع الأول : أنواع المحاضر المحررة وكيفية إرسالها
68	الفرع الثاني : المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها

74	الخاتمة
76	قائمة المصادر و المراجع
82	الفهرس