



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

- تخصص: قانون إداري

إعداد الطالبتين:

- صفاء تليلي

- حنان سالم

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ. عبد الباسط محدة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ. عبد الله كنتاوي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ. صالح جابر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2016 - 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

## مقدمة

تقوم اللامركزية الإدارية كأسلوب في التنظيم الإداري على أساس الحد من حجم المهام التي تضطلع بها الحكومة المركزية وتوزيع الصلاحيات بينها وبين جهات مصلحة أو إقليمية يعترف لها بالشخصية المعنوية.

واللامركزية صورتين مرفقية تقوم على أساس الاعتراف لمرفق معين بالشخصية القانونية وتنظيم مستقل عن الجهة المركزية، وأخرى إقليمية تبنى على أساس الاعتراف بوجود وحدات إقليمية تتمتع بالاستقلالية بكيانها، والجزائر على غرار باقي الدول تبنت العمل بهذا النظام، فمذ الاستقلال سعت السلطات الجزائرية إلى تأسيس تنظيمات لامركزية، وذلك من خلال تبني كل الدساتير الجزائرية لمبدأ اللامركزية، وتجسد ذلك في الصلاحيات الواسعة التي أوكلت للجماعات المحلية عبر الإصلاحات المستمرة، وذلك في كافة المجالات، حيث اعتمد المشرع الجزائري على التقسيم الثنائي المتمثل في الولاية والبلدية، وتعتبر هذه الأخيرة هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتم تقسيم هيئاتها وهيكلها إلى ثلاثة أصناف وهم المجلس الشعبي البلدي، والأمين العام، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا الأخير الذي خول له القانون مجموعة من الصلاحيات في العديد من المجالات، كتمثيله لكل من أعمال الحياة المدنية والإدارية، ويرأس المجلس الشعبي البلدي وينفذ ميزانية البلدية...، ونخص بالذكر صلاحياته في مجال العمران، مما يجعله يظهر كفاعل رئيسي في مجال العمران، والذي يعتبر من أهم أدوات المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي الذي يقوم بإعداده رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكما أنه ملزم باتخاذ التدابير الوقائية لأجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص وأن يأمر بهدم الجدران أو المباني، كما له أن يرخص بذلك في الظروف العادية.

فمن صلاحياته أيضا منح أو رفض منح الرخص كما هو الحال بالنسبة لرخصة الهدم و رخصة التجزئة و رخصة البناء في إطار الرقابة القبلية قبل الشروع في عملية البناء، و له سلطة اتخاذ الكثير من القرارات والتدابير والقيام بمراقبة عملية البناء أثناء سيران الأشغال أو بعد

الانتهاء منها كما هو الحال بالنسبة لزيارة المباني في طور الإنجاز وإصدار قرار الهدم في حالة الأشغال الغير مرخص بها أو تنفيذ قرار العدالة في حالة الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء أو إصدار رخصة المطابقة في إطار الرقابة البعدية مما يعد تقييدا لحرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم بكل حرية.

لكن، رغم هذه الرقابة الردعية وصرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث تزداد يوميا وعلى مرأى من سلطات البلدية العديد من المخالفات ( بناء دون رخصة، الهدم دون رخصة، استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة على المواصفات التقنية، عدم إتمام البناءات وعدم مطابقتها... )، مما يوحي بالطابع غير المكتمل للأدوات القانونية المتاحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

### إشكالية الموضوع:

ونظرا لأهمية الموضوع نطرح الإشكالية الآتية:

### ما مدى فعالية دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنظيم المجال العمراني؟

وللتمكن من الإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال دراستنا لأهم الإجراءات والتعاريف والخصائص المتعلقة بأدوات التعمير والرخص والشهادات العمرانية، وكذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تطرقنا إلى دراسة الرقابة القبلية و البعدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

### أهمية الموضوع:

إن أهمية تحليل الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، تظهر على المستويين، النظري والعلمي.

فعلى الصعيد النظري، يتبين لنا من خلال نصوص التشريع العمراني، مدى توفيق المشرع في وضع الآليات أو الميكانيزمات الضرورية لممارسة الرقابة القبلية و البعدية، لضمان احترام القواعد الموضوعية الخاصة بالعمران.

أما على الصعيد العلمي، فالأهمية تكمن في الفائدة والحاجة العملية للمواطن، في معرفة الجهة التي يقصدها للحصول على وثائق التعمير، وكذلك تحديد الجهة المختصة بالرقابة على احترام مضمون هذه الوثائق، وتمييز وفصل صلاحيات البلدية عن باقي هيئات الرقابة الأخرى.

### أسباب اختيار الموضوع:

زيادة على ذلك، كان الدافع وراء البحث في هذا الموضوع، باعتباره يتطرق إلى مهمة في غاية الأهمية والملقاة على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهو المسؤول بامتياز عن تدبير القضايا المتعلقة بالتعمير، والذي أصبح مجالا يخصص باهتمام كبير من طرف الدول، حين أن الدراسات العلمية التي تناولت هذا الجانب قليلة جدا، مما وُجد إدارة مساهمة شخصيا للبحث في المسألة، للوصول إلى حل لمشكل الفوضى العمرانية، ومن جهة أخرى إثراء الجانب العلمي بهذا البحث.

### الصعوبات:

أثناء البحث في هذا الموضوع واجهتنا صعوبات عدة كأي بحث علمي، تأتي في مقدمتها قلة إن لم نقل ندرة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع، ورغم ذلك فقد حاولنا قدر الإمكان جمع المعلومات التي تخص هذا البحث، من خلال الوقوف على مختلف الصلاحيات وتقديرها من حيث كفايتها، من أجل أن تخوض البلدية عموما و رئيس المجلس الشعبي البلدي بالخصوص دوره في مجال العمران.

### أهداف الموضوع:

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف الوسائل القانونية والصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار المجال العمراني، سواء ما تعلق منها بالرقابة القبلية أو ما تعلق بالرقابة البعدية، وكذا رصد الوسائل الممنوحة للأفراد في مواجهة تلك التدابير لأجل معرفة فيما إذا كان هناك توازن بين حق الأفراد في التصرف في أملاكهم الخاصة وحق البلدية في تحقيق المصلحة العامة العمرانية عن طريق المحافظة على النظام العام العمراني.

## خطة البحث:

ومن خلال ما توفر لدينا من معلومات ارتأينا إلى وضع خطة واضحة وشاملة وملمة بالعناصر الأساسية للموضوع، حيث قسمنا بحثنا إلى فصلين وكل فصل إلى مبحثين وكل مبحث إلى مطالب ولنقسم المطالب إلى عدة فروع ونقاط مهمة محافظين في ذلك على التجانس في العناوين، فتناولنا في:

**الفصل الأول:** صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران.

**الفصل الثاني:** صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران.

# الفصل الأول

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة

السابقة لأشغال العمران

## الفصل الأول

### صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران

إن المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي، جعل المشرع يمنحه سلطات مهمة في مجال العمران، مستعملا في ذلك عدة أدوات أي مخططات التي تعتبر ضمانا لتحقيق أهداف العمران (مبحث أول)، وكذلك من خلال إصدار المرحلة السابقة لأشغال العمران، مجموعة من القرارات الإدارية المتمثلة في التراخيص (مبحث ثاني).

## المبحث الأول

### سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بواسطة أدوات التهيئة والتعمير

إن المخططات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية أن تتزود بها وتكون تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي كون هذه المخططات تمثل صورة للتنمية الحضرية. ومن خلال ذلك ستم الدراسة في هذا المبحث المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مطلب أول)، ومخطط شغل الأراضي (مطلب ثاني).

### المطلب الأول

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط وعلى هذا الأساس يتم تقسيم المطلب إلى التعريف والأهداف (فرع أول) وإجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (فرع ثاني).

#### الفرع الأول

##### التعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه

ويتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً)، وأهدافه (ثانياً).

##### أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 16 من القانون 29/90 أن "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 16 من القانون 29/90، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له.

أو بفضله يتم تحديد مناطق التجمعات السكنية والتجهيزات العمومية و المناطق اللازم حمايتها<sup>1</sup>.

### ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في ما يأتي:
- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
  - يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
  - يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
  - يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.
  - الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
  - الحفاظ على النشاطات الفلاحية.
  - تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
  - يحدد توقعات التعمير وقواعده<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حيث يدرج في هذا الفرع دراسة مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا)، مرحلة المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (ثانيا)، مرحلة المراجعة (ثالثا).

<sup>1</sup> - إسماعيل فريجات، مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013/2014، ص 115.

<sup>2</sup> - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2011/2012، ص 16.

ويمكن حصر هاته الإجراءات في مرحلتين كما يلي:

أولاً: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1- مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مشروع المخطط ودراسته:

نص قانون التهيئة والتعمير 29/90 في المادة 24 منه، على وجوب تغطية كل بلدية من بلديات الوطن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، على أن يكون إعداد مشروع هذا المخطط وبصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>2</sup>.

وتلتزم الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية بتطبيق كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد هذا المخطط، كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه<sup>3</sup>.

وتتجسد مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد هذا المخطط، بدراسة مسبقة تقوم بها مكاتب الدراسات المتخصصة والتي تمنح لها في إطار عقود الصفقات العمومية كما يتعين عليه متابعة انجاز الدراسة والتأكد من صلاحية وصحة المعطيات التي تم جمعها من الميدان من طرف مكتب الدراسات المكلف بإعدادها، حتى تكون الدراسة مقتبسة من الواقع وعليه فلضمان تنمية منسجمة للفضاء أو المجال الوطني يتعين إن ينسجم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T) الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم الوطني وتنميته المستدامة.

- المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (S.R.A.T) والتي تحدد بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، هذه الأخيرة التي يقصد بها

<sup>1</sup> - المادة 24 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - أحمد لكلل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 113.

<sup>3</sup> - المادة 67 من قانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة<sup>1</sup>.

- مخططات تهيئة الإقليم الولائي (P.A.W) التي توضح وتتمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني، الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية فيما يخص: تنظيم الخدمات العمومية، مساحات التنمية المشتركة بين البلديات، البيئة، السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالبنية الحضرية.

إن هذا الانسجام ما هو إلا انعكاس للطابع الهرمي لقواعد التعمير، وتحقيق لمبدأ المطابقة الذي يقتضي خضوع القاعدة الأدنى للقاعدة الأعلى كما هو مسطر في المادة 13 الفقرة 02 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على أنه: "... تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي"<sup>2</sup>، وكذلك ما نصت عليه المادة 16 من نفس القانون على أنه عند تحديده للتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يجب أن يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وذلك من أجل ضمان المصالح ما فوق المحلية المتعلقة بالتعمير وتهيئة الإقليم وتدعيم الرابط بين التعمير، تهيئة الإقليم، البيئة، السياسة الاقتصادية والاجتماعية وهذا هو الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>3</sup>.

## 2- الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتم إقرار مشروع القرار المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية،

<sup>1</sup> - حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/ 2013، ص 16.

<sup>2</sup> - المادة 13 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - حنان بلرباط، مرجع سابق، ص 16.

وفي هذه الحالة يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية، وتتضمن المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية في إطار المادة 13 من القانون 29/90 هذه الأخيرة التي تفرض نفسها على مخططات التهيئة والتعمير.

- ويتم إبلاغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

### 3 - تحديد محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار القرار الإداري الذي يرسم المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي سوف تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومذكرة تقديم المداولة، فيصدر القرار من طرف الوالي إذا كان الإقليم المعني تابعاً لولاية واحدة، أما إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات مختلفة، فإن القرار يصدر عن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية<sup>2</sup>.

### 4 - التشاور والمشاركة:

في سياق المبادئ العالمية الحديثة للحكم الراشد والتنمية المستدامة، التي تقتضي فتح مساحة تقاوض بين مختلف الفاعلين المعنيين بتسيير الإقليم من الدولة، الجماعات الإقليمية،

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91 / 177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر العدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91 / 177، نفس المرجع.

المستثمرين، المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والمواطنين، مما يقتضي فتح المجال للمشاركة في صناعة القرار المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

ويتم اشتراك المواطنين بطريقتين:

#### أ - الاستقصاء العمومي:

فباعتباره شكل من أشكال مشاوره ومشاركة الجمهور، يتم إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي لمدة خمسة وأربعون ( 45 ) يوم ابتداء من انقضاء مهلة الستين (60) يوما وفي هذا الصدد، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا إداريا لغرض:

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

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.

- تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، طوال مدة هذا التحقيق وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

في مقابل ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إن يفتح سجلا خاصا مرقما وموقعا من طرفه يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، كما يمكن الإعراب عنها مباشرة أو إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين وبانقضاء مهلة خمسة والأربعين يوما (45) يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة خمسة عشر يوم (15)

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 18 .

المالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتواصل إليها، ويحوله مباشرة إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

### ب - الإعلام والإشهار:

تحقيقاً لمبدأ الشفافية، ولتمكين المواطنين على الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وآفاقها، يلزم المشرع البلديات باعتبارها بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير، حيث توضع دائماً في متناول المستعملين من الجمهور الذي يحتج بها عليهم، وبالتالي يتم نشر مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين، على أن تلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه، كما أنه يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يضطلع في عين المكان على محاضر مداوات المجلس والقرارات، وأن يأخذ نسخة منه على نفقته، إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك<sup>2</sup>.

### ثانياً: مرحلة المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم إرسال مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوباً بملف كامل يتضمن:

سجل الاستقصاء، محضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق وذلك بعد الموافقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي بدوره يتلقى رأي مجلس الشعبي الولائي المختص خلال مهلة خمسة عشر يوماً (15) المالية من استلامه الملف<sup>3</sup>.

وبعد هذه الآجال يعرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية وذلك بقرار إما من الوالي المختص إقليمياً بالنسبة للبلديات

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91 / 177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 21.

<sup>3</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91 / 177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، سابق الإشارة إليه.

أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن مئتي ألف (200.000) نسمة، أو من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين مئتي ألف (200.000) وخمس مئة ألف (500.000) نسمة.

أو بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يزيد عدد سكانها عن خمس مئة ألف (500.000) نسمة<sup>1</sup>.

ما يلاحظ إذن، أن البلدية رغم طابعها ألا مركزي فهي غير مستقلة ولا تملك سلطة اتخاذ القرار في ميدان التخطيط العمراني، لأن سلطة المصادقة النهائية على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير تعود للوصاية.

ويجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ما يلي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

### ثالثا: مرحلة المراجعة:

منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة هذا المخطط:

#### 1- أسباب المراجعة:

إن مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم ووفقا لما قرره القانون 29/90 للأسباب

التالية:

<sup>1</sup> - المادة 27 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 21.

أ- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمر في طريق الإشباع.  
 ب- تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط، بما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد والمحيط، مما يحتم برمجة مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر<sup>1</sup>.

## 2- كفيات المراجعة:

تمت المراجعة وفقا للأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر والمصادقة عليها. أي بإتباع المراحل نفسها التي تم انتهاجها خلال تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمر

يعتبر مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمر من القواعد الهامة التي تهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشائها. فنعرف مخطط شغل الأراضي وأهدافه (فرع أول)، إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### مفهوم مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمر وأهدافه

تمت الدراسة في هذا الفرع إلى تعريف مخطط شغل الأراضي (أولا)، والأهداف (ثانيا)

#### أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمر

يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل قوام استخدام الأراضي والبناء عليها، وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، ص 72.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 73.

ويحدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأراضي لكل قطع الشكل الحضري، الكمية الدنيا للبناء والقصى المسموح بها، قواعد المظهر الخارجي، المساحات الخضراء، الارتفاقات والأراضي الفلاحية<sup>1</sup>، وتركت صلاحية تقنين المساحات الفارغة والمغارس للتنظيم<sup>2</sup>.

### ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي تكون طبقاً لما يلي:

- تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعيين الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح بها، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية أو المتر المكعب من الأحجام، وأنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- تحديد الارتفاقات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عادل بن عبد الله، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤولياتها، مجلة الإجهاد القضائي، العدد 06، ص207.

<sup>2</sup> - وناس يحيى، المجتمع المدني وحماية البيئة، - دور الجمعيات والمنظمات غير الحكومية والنقابات، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران 2004، ص105.

<sup>3</sup> - المادة 31 من القانون رقم 21/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

## الفرع الثاني

إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

إن إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي، تنقسم إلى مرحلتين، مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ومرحلة المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي (ثانياً).

## أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بالخطوات التالية:

## 1- مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مشروع المخطط ودراسته:

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بمبادرة إعداد مشروع هذا المخطط، وذلك تحت مسؤوليته، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلدين أو أكثر، يمكن لرؤساء مجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات. غير أن المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

وباعتبار أن هذا المخطط آخر حلقة من سلسلة مخططات التعمير، وتحقيقاً لمبدأ المطابقة والانسجام بينها، لا بد أن يأخذ مخطط شغل الأراضي بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند تحديد حقوق البناء واستعمال الأراضي ويعتبر مخطط شغل الأراضي كذلك مرجع من أجل تزوير الرخص والشهادات.

## 2- الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي:

تتم الموافقة على مشروع إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلدين أو عدة بلديات تتضمن المداولة، تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، وكذلك

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. ر. ، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

بيانا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط<sup>1</sup>.

بعد ذلك، تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر كامل لمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

### 3- تحديد محيط مخطط شغل الأراضي:

يتم رسم حدود المحيط الذي سوف يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم للمخطط، يعد على المقياس الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المشمول والمغطى بمخطط شغل الأراضي، و كذلك المداولة المتضمنة القرار الإداري الصادر عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية والتي قد تكن للوالي إذا كان التراب المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة، أو للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان تراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لعدة ولايات مختلفة<sup>3</sup>.

### 4- التشاور والمشاركة:

تحقيقا للتعمير المشاركون يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهذه الهيئات مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من استلامهم الرسالة لإفصاح عن ما إذا كانوا أن يشاركوا في إعداد شغل الأراضي<sup>4</sup>. وهناك بعض الهيئات تستشار وجوبا كالإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني،

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91 / 178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91 / 178، نفس المرجع.

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91 / 178، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 / 178، نفس المرجع.

المواقع الأثرية والطبيعية والبريد والمواصلات. كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 318/05 في المادة الثانية منه كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة<sup>1</sup>.

### ثانيا: مرحلة المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي

يحول مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ليبدلي برأيه و ملاحظته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقة<sup>2</sup>.

بعد ذلك، يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مشروع مخطط شغل الأراضي، بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>.  
ليبلغ بعد ذلك إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية والغرفة الفلاحية<sup>4</sup>.

ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتم بموجبه وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

- تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها<sup>5</sup>، حيث يتمثل الأول في الوثائق الكتابية والتي تشمل على:

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، نفس المرجع.

<sup>5</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91، نفس المرجع.

**1- لائحة تنظيم:**

وتتضمن على ما يلي:

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني الرخص بها أو المحظورة ووجهتها، حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي تعبر عن معامل شغل الأرض ومعامل ما يأخذ من الأرض من جميع الارتفاقات المحتملة.

**2- القسم البياني:**

يتمثل في الوثائق والمستندات البيانية التي تتكون مما يأتي:

- أ- مخطط البيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- ب- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- ج- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- د- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- هـ- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد المناطق القانونية المتجانسة موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- و- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 18، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي من القانون 178/91، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، سابق الإشارة إليه.

## المبحث الثاني

### نظام التراخيص كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي

تعد التراخيص وسيلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لفرض رقابته على الأنشطة العمرانية المختلفة، هذه الأخيرة التي تتنوع معها الرخص المعنية لها، سواء كانت أعمال بناء تجزئة، هدم...، التي رغم قلة أهميتها مقارنة مع الرخص، باعتبارها عادة ما تكون مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به، في حين أن استصدار الرخص يكون جوهري من أجل استعمال الحق.

لهذا قسمنا المبحث إلى رخصة البناء ورخصة التجزئة كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي (مطلب أول)، ورخصة الهدم ورخصة التسييج كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي (مطلب ثاني).

### المطلب الأول

#### رخصة البناء ورخصة التجزئة كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي

تعتبر رخصة البناء من الأكثر الوسائل فعالية في تنظيم عمليات البناء، باعتبارها انعكاس أو تجسيد للشروط التقنية والتنظيمية للبناء التي تتضمنها قواعد التعمير، أما رخصة التجزئة فتعتبر من الرخص الإدارية التي تراعى فيها الشروط التقنية و القانونية و التنظيمية، و هو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران.

حيث قسمنا المطلب إلى رخصة البناء (فرع أول)، ورخصة التجزئة (فرع ثاني).

## الفرع الأول

## رخصة البناء

ستتم الدراسة في هذا الفرع تعريف رخصة البناء (أولاً)، وإجراءات منح رخصة البناء (ثانياً).

## أولاً: تعريف رخصة البناء

تعرف على أنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"، وعرفت أيضاً بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم أن تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".

وما يلاحظ على هذين التعريفين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و "أعمال البناء".

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قراراً إدارياً متضمناً الترخيص بالبناء و إلا لم يعتبر رخصة البناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليات في إشكالات<sup>1</sup>.

وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن "إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به<sup>2</sup>، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 03.

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشهير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 26.

<sup>3</sup> - خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 27.

ولقد منحت المادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 الاختصاص لرئيس البلدية لأجل إصدار رخصة البناء سواء بوصفه ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة فبتوافر الشروط المطلوبة، يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء بشكل بات أو يمنحها بتحفظ أو بإلزام ويتخلفها يمتنع عن ذلك أو يؤجل البت في الطلب، وفي كل الحالات فان الأشخاص يبقى لهم حقوق و ضمانات في موجهة قبول أو رفض أو تأجيل البت في الطلب أو منحه بإلزام أو تحفظ<sup>1</sup>.

وعموماً فقد أصبح مبدأ ترخيص البناء في الوقت الحاضر مقرراً في معظم دول العالم، وذلك لأن رخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن<sup>2</sup>.

### ثانياً: إجراءات منح طلب رخصة البناء

يشكل طلب المعني سبباً في إصدار القرار المتضمن على رخصة البناء، لذلك تبدأ إجراءات منحها أولاً بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها، وهو إجراء ضروري حيث يتعذر الحصول عليها دون تقديم طلب، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتطلب بيان من له صفة تقديمه وكذلك مضمونه.

### 1- صفة طالب رخصة البناء:

رغم المبدأ المنصوص عليه في المادة 50 من القانون 29/90 هو "أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية المتعلقة باستعمال الأرض"<sup>3</sup>، وإنما منح هذه الصفة لعدة أشخاص جاء ذكرهم حصراً في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 بنصها على أنها طالب رخصة البناء يمكن إن يكون المالك أو موكله أو المستأجر

<sup>1</sup> - صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية، ص 303.  
<sup>2</sup> - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007، ص 591.  
<sup>3</sup> - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، بشرط تقديم ما يثبت هذه الصفة<sup>1</sup>.

و يتمتع بصفة طالب رخصة البناء ب:

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

- **وكيل المالك**: يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما كان النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة<sup>2</sup>.

- **المستأجر المرخص له قانونا**: يمكن لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، والذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء، لكن صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الرخصة بل يجب أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة يرخص له فيها القيام بأشغال البناء.

- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية**: فقط أعطت لها المادة 34 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91 الصفة في طلب رخصة البناء المتعلقة بموضوع هذا التخصيص، على أن يثبت ذلك باستظهار نسخة من العقد الإداري الذي ينص عليه تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- **الحائز**: لم تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 صراحة على إمكانية صاحب شهادة الحيازة طلب رخصة بناء على عقار يحوزه، وإنما إجازات ذلك المادة 43 من قانون 25/90، حيث يحق لكل من يحوز قانونا على شهادة الحيازة الخاضعة لإجراء الإشهار التصرف تصرف المالك الحقيقي وبالتالي إمكانية طلبه رخصة البناء.

<sup>1</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

<sup>2</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 14.

- **المستفيد من حق الامتياز:** يعرف الامتياز بأنه " نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين، قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة امتياز".

والمستفيد من حق الامتياز هو صاحب حق استعمال للمال العام وموضوعه كما أن له أن ينتفع به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الامتياز، وذلك مقابل إرادات يدفعها<sup>1</sup>.

حيث يمكن لصاحب هذا الحق أن يكون طالبا لرخصة البناء بموجب المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 وعليه وفقا لهذه المادة يمكن لصاحب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية، تقديم طلب رخصة البناء كصفة جديدة لم يتعرض لها القانون 29/90 ولا المرسوم التنفيذي 176/91.

## 2- مضمون ملف طلب رخصة البناء :

### أ- طلب رخصة البناء :

مرفق بنسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحياة المنصوص عليها في القانون 25/09، أو عقد وكالة موثقة طبقا لأحكام القانون المدني، أو الترخيص القانوني من المالك للمستأجر أو نسخة من قرار التخصيص الذي بموجبه تم تخصيص العقار المعني بالبناء للإدارة أو المؤسسة العمومية<sup>2</sup>.

إلا أن التحول الاقتصادي فرض على المشرع فتح المجال أمام ذوي صفة الجدد على التشريع والتنظيم السابقين للحصول على رخصة البناء حيث أن صاحب عقد الامتياز وكذا

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 214.

الحاصل على عقد الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية يمكن لكل منهما الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>.

ب- ملف تقني يتكون من:

- تصميم للموقع على سلم 2000/1 أو 500/1، يشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة، مع بيان طبيعتها وتسميتها، ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد القطعة الأرضية محل طلب الرخصة.

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة، معد على سلم 200/1 أو 500/1، يوضح حدود القطعة ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.

- تصاميم على سلم 50/1، للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة، والمشملة على مختلف الشبكات التي تخدم هذه المستوي.

- مستندات رخصة التجزئة للقطعة الأرضية الواقعة في إطار تجزئة.

- مذكرة ترفق للرسوم البيانية الترشيدية.

- قرار الوالي المتعلق بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية أو المزعجة.

- دراسة تتعلق بمدى التأثير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 78/90.

- دراسة الهندسة المدنية.

- دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع الغير الموجهة للسكن الفردي.

- شهادة الربط بالشبكات والتهيئة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والتي تثبت إتمام هذه الأشغال<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 215.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 217.

## ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة البناء

إن رخصة البناء قرار انفرادي تصدر من جهات إدارية محددة قانونا منهم رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

## 1- صفته ممثلا للبلدية:

ويكون ذلك في حالة ما إذا كان العقار أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، مع ضرورة اطلاع الوالي على نسخة من هذه الرخصة<sup>2</sup>، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.

## 2- بصفته ممثلا للدولة:

ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي على عكس الحالة السابقة عندما يكون ممثلا للبلدية فهو غير ملزم للرأي الموافق للوالي بل للوالي حق الاطلاع فقط .

- ويفترض أن لا تقع في هذه الحالة لأن المادة 34 من القانون 29/90 تشترط أن يعطي كل بلدية أو جزء منها مخطط شغل الأراضي.

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار متعددة:

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة.
- وتتميز الوصاية الإدارية التي يبنى عليها نظام اللامركزية بجملة من المبادئ والأسس والتي نميزها عن السلطة الرئاسية التي يبنى عليها النظام المركزي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2015/2014، ص08.

<sup>2</sup>- عبد القادر دراجي، اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 03، 2015، جامعة الجزائر كلية الحقوق، ص179.

<sup>3</sup>- عبد القادر دراجي، مرجع سابق، ص 180.

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي رخصة البناء نتائج قانونية متعددة لا تختلف عن تلك الناتجة عن التمييز بين اختصاصه بصفتين في أي مجال آخر، وتتمثل في أمرين:

#### أ- من حيث المسؤولية:

حيث تتحمل البلدية عبئ تعويض الأضرار الناتجة عن تصرفات رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يقوم بها تمثيلاً لها.

سواء كانت هذه الأضرار ناتجة عن عدم مشروعية هذه الرخص مهما كانت صورها، أو ناتجة عن مسؤولية البلدية عن خطأها في مجال أعمالها المادية، إلا إذا ثبت الخطأ الشخصي لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بتجاوز حدود سلطته أو خرقه القانون أو غيرها من صور الأخطاء الشخصية فيسأل عنها مسؤولية شخصية.

أما إذا كانت الأضرار المرتبطة بهذه الرخص ناتجة عن تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة ولحسابها فان مسؤولية التعويض تتحملها هذه الأخيرة.

#### ب- من حيث الرقابة:

خضوع المجلس الشعبي البلدي للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية، أما في حالة تمثيله للدولة فيخضع للسلطة الرئاسية للوالي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### رخصة التجزئة

وسيتم التطرق في هذا الفرع تعريف رخصة التجزئة (أولاً)، إجراءات إصدار رخصة التجزئة (ثانياً)، سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة (ثالثاً).

#### أولاً: تعريف رخصة التجزئة

تعرف التجزئة بأنها كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها، حيث تشترط رخصة التجزئة من كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية

<sup>1</sup> - حنان مرابط، مرجع سابق، ص 65.

عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها<sup>1</sup>، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>2</sup>.

### ثانياً: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

#### 1- صفة طالب رخصة التجزئة:

الأصل أن طلب التجزئة يقدم للمالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يجوز سند حيازي مشهر وله أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك<sup>3</sup>، طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم التي تنص على أنه "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها ويجب أن يدعم المعني بطلبه أما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني<sup>4</sup>".

#### 2- محتوى طلب رخصة التجزئة:

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 يشكل ملف طلب رخصة التجزئة من

الوثائق الآتية:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 500/1 أو 5000/1 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق

المختلفة.

<sup>1</sup> - وناس يحيى، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران 2003، ص 96.  
<sup>2</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.  
<sup>3</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 95.  
<sup>4</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق، وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء، والهاتف والإنارة العمومية.
  - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة<sup>1</sup>.
  - موقع البيانات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
  - طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
  - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
- د- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
  - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
  - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل و كفاءات تليبيتها.
  - دراسة مدى تأثير عند الاقتضاء.
- هـ- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

<sup>1</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 95 .

و- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات<sup>1</sup>.

كما جاء في نص المادة 58 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ما يأتي في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها<sup>2</sup>.

### ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>3</sup>.

#### 1- بصفته ممثلا للبلدية

طبقا للمادة 65 من القانون 29/90، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة.

وعليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداع الملف. وهنا يتم التحقق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - علاء الدين عشي، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 85.

<sup>4</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 176/91، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.

## 2- بصفته ممثلاً للدولة

كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاضطلاع على الرأي الموافق للوالي، باعتباره ممثلاً للدولة فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة وذلك في أجل ثمانية أيام (08) الموالية لتاريخ إيداع الملف.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة، إن يتبع الملف برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

## رخصة الهدم ورخصة التسييج كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي

إن التطور العمراني يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى والوظائف المخصصة لها، بغرض إعادة بناءها وفقاً لما يفرضه الواقع، وباعتبار أن بعض البنايات ذات طبيعة خاصة، فإن المشرع عمد إلى تنظيم مشروع الهدم، من خلال وجوب استصدار المعني لرخصة الهدم (فرع أول)، بغرض المحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة أو لدواعي السلامة، إلى جانب اشتراط المشرع من استصدار رخصة التسييج (فرع ثاني) في حالات خاصة.

<sup>1</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 176/91، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.

## الفرع الأول

## رخصة الهدم

ويتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة الهدم (أولاً)، وإجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (ثانياً)، وسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم (ثالثاً).

## أولاً: تعريف رخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية ومنه تعرف على أنها، القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>1</sup>، في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية والمعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنىات المجاورة<sup>2</sup>.

## ثانياً : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

لا يمكن مباشرة التحقيق وإصدار القرار دون إيداع طلب ممن له الصفة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، لذلك يتعين تبيان صفة طالب الرخصة وكيفية الدراسة والتحقيق في الطلب المقدم من طرفه.

## 1- صفة طالب رخصة الهدم:

منح المشرع صفة طالب رخصة الهدم لثلاث أصناف: المالك، الوكيل، الهيئة المخصصة لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلباً للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته أما بعقد ملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون 25/90، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية المخصصة لها

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 12.

<sup>2</sup> - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2014/2013، ص 57.

البنائية فعلية لإثبات صفتها تقديم نسخة من القرار الإداري الذي ينص على تخصيص البنائية المعنية<sup>1</sup>.

## 2- التحقيق في ملف رخصة الهدم:

يشتمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على:

- تصميم للموقع يعد سلم 200/1 أو 5000/1.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البنائية الآلية للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع<sup>2</sup>.

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع<sup>3</sup>.  
ليحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستو الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها<sup>4</sup>.

## ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم:

يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ كل القرارات المتعلقة بهدم الجدران والعمارات والبنىات الآلية للسقوط طبقا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 62 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 62 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 176/91، نفس المرجع.

<sup>3</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 176/91، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 176/91، نفس المرجع.

**1- الموافقة على تسليم رخصة الهدم:**

يتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم متى توافرت الشروط القانونية ويتم تنفيذ الأشغال بعد العشرين يوم الموالية لتاريخ الحصول على الرخصة، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

والحكمة من اشتراك المشرع للمدة بتمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت لديهم المبررات المدعمة بالوثائق<sup>2</sup>.

أما الحالات التي تنقضي بها رخصة الهدم قد جمعها المشرع من المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي تنص على أن: " تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمس (05) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار من العدالة<sup>3</sup>.

**2- شروط الإدارة عند منحها رخصة الهدم:**

يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم في وضع تحفظات، وهذا ما تنص عليه صراحة المادة 69 المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ومن تلك التحفظات نذكر على سبيل المثال يشترط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي إيجارات تجارية.

**3- رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم:**

تنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية".

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2012، ص 215.  
<sup>2</sup> - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 176/91، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.  
<sup>3</sup> - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91، نفس المرجع.

ومن هذا فإن المشرع وضع حدا لإمكانية رفض منح رخصة الهدم بناية آيلة للسقوط وتشكل خطرا على كل ما يجاورها، ومنه منطقيا ضرورة هدمها تقاديا لأي تفسيرات قد تتخذها الإدارة ذريعة للتغنت في رفض منح رخصة الهدم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### رخصة التسييج

نص قانون التهيئة والتعمير على رخصة التسييج إلا أن المرسوم التنفيذي 176/91 لم يتعرض لهذه الرخصة نهائيا.

#### أولا- النطاق الموضوعي لرخصة التسييج

ويشمل هذا النطاق:

- 1- مناطق الساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، وكذا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للإقليم المعني بطلب إقامة السياج.
- 2- الأشغال المتعلقة بالبناء أو الهدم، على حافة الطرق والممرات الخاصة بالراجلين والأرصفة، وكذا مساحات توقف السيارات واللعب والمساحات العمومية المجهزة والغير المجهزة، والتي تتطلب انجاز حاجز، فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا بين هذه الأماكن والمساحات من جهة وهذه الأشغال من جهة ثانية<sup>2</sup>.

#### ثانيا - الاستثناء الوارد على النطاق الموضوعي

إن الأسيجة الغابية وكذا الأسيجة الزراعية لا تخضع لهذا الالتزام باستصدار رخصة التسييج، ذلك أنها ليست في المناطق المنصوص عليها أعلاه ضمن النطاق الموضوعي للرخصة، كما أنها ليست مجاورة لاماكن حركة الأشغال أو المركبات، ومنه فهي ليست ذات أثر سلبي، أو خطر قائم أو محتمل مما جعل المشرع يعفيها من رخصة التسييج.

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 121.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 145.

## ثالثا - الشروط المتعلقة بالسياج

إن المواصفات المتعلقة بطبيعة وارتفاع ومظهر السياج، يمكن أن تكون محل شروط خاصة تحددها السلطة المؤهلة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ضمن القرار المرخص بالتسييج<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 146.

## الفصل الثاني

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة

اللاحقة لأشغال العمران

## الفصل الثاني

### صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران

الرقابة اللاحقة هي تلك التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من اجل البناء فيها، وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تبقى على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

حيث قسمنا الفصل إلى مبحثين حيث درسنا دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الإدارية البعدية والآثار المترتبة عنها(مبحث أول)، و اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات العمرانية(مبحث ثاني).

## المبحث الأول

### دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الإدارية البعدية والآثار المترتبة عنها

الرقابة البعدية تكون أثناء الأشغال ولما تكتسبه هذه الرقابة الإدارية من أهمية وجب التعرف على أهم الأجهزة التي تتولاها والإجراءات والوسائل التي تعتمد عليها في عملها، حيث يعتبر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي لممارسة هذه الرقابة دورا مهما نظرا للصلاحيات الموكلة إليه.

ويتم التطرق في هذا المبحث إلى إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير (مطلب أول)، وآثار الرقابة البعدية على أشغال التعمير (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول

##### إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير

تتم إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير عن طريق متابعة الأشغال أثناء التنفيذ (فرع أول)، متابعة الأشغال عند انتهاءها (فرع ثاني).

#### الفرع الأول

##### متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

وتتم متابعة الأشغال أثناء التنفيذ بالإعلان عن افتتاح الورشة (أولا)، والزيارات الميدانية (ثانيا).

#### أولا: الإعلان عن افتتاح الورشة

حسب نص المادة من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات، فإنه على المستفيد من رخصة إدارية بمزاولة البناء إعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال، وهذا ما يدعي في المصطلح القانوني "التصريح بانطلاق الأشغال"، والذي يعد وفق نموذج متفق عليه من طرف وزارة السكن، وهو إجراء جوهري للانطلاق في الأشغال لتسهيل عملية مراقبة البناء<sup>1</sup>.

وأضافت المادة 51 من ذات المرسوم إلزام المستفيد بوضع لافتة مرئية من الخارج وتوضيح

فيها:

<sup>1</sup> - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.

- اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة الانجاز .

- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال.

مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، والغرض المستهدف من وضع هذه اللافتة وهو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا إعلام الغير، كما تسهل الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص، كتاريخ الصدور والرقم واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وتلك الخاصة بالبناء كنوعه وطبيعته، والخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري والمقاول<sup>1</sup>.

وما يزيد من أهمية وصل افتتاح الورشة التي يقوم باستخراجها صاحب المشروع، ما يستفيد منه من امتيازات مصاحبة للبناء المذكور مقابل تمكين الجهة الإدارية من ممارسة الرقابة أثناء التنفيذ، ويمكنه (صاحب المشروع) الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء والغاز، حيث تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن: "لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و وصل افتتاح الورشة"<sup>2</sup>.

وقد جسدت هذه المادة أهمية رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة بالنسبة لاستفادة من خدمات متنوعة، كما أخضعت هذه المادة المستفيد لجملة الاشتراطات المنصوص عليها قانونا وهو ما يفسر الدور الرقابي الذي ترغب الإدارة في تجسيده واقعيا.

وفي خلال هذه الفترة التي يطلب فيها وصل افتتاح الورشة، يتضح لنا الهدف الذي ترغب الإدارة في تجسيده، وهو دوام الرقابة الإدارية أثناء وبعد القيام بالعمل، لكن هذا لا يكفي لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البنايات، بل تلجأ إلى وسائل وأدوات مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة كالزيارات الميدانية التي سنتطرق لها في الفقرة الموالية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص142.

<sup>2</sup> - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 143.

<sup>3</sup> - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص143.

## ثانيا: الزيارات الميدانية

يجب على الإدارة أن تقوم بمراقبة أشغال البناء التي في طور الإنجاز من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشة الأشغال، وذلك ما نصت عليه المادة 73 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت"<sup>1</sup>.

فمن خلال ما سبق، فإن الإدارة ملزمة قانونا بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية ويقوم بهذه المهمة كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا<sup>2</sup>. وحتى وان كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنيا، فإنه يكفيه الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافقها لمخططات البلدية وهذا ما يسمى بالمعاينة، وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلون.

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 توقيت الزيارات أنه: "يمكن أن تتم المراقبة نهارا<sup>3</sup>، وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي"<sup>4</sup>.

فباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد حدد مواقيت الزيارات إذ جعلها مفتوحة ويمكن أن تكون حتى فجائية، ما يسمح بفرض رقابة أكثر فاعلية على أشغال التهيئة والتعمير.

ويتمثل مضمون هذه الرقابة في التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - منصور كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، بسكرة، 2016/2015، ص 86.

<sup>2</sup> - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، عدد خاص بالملتقى الدولي الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، 03- 04 ماي 2009، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 04.

<sup>3</sup> - منصور كريمة، مرجع سابق، ص 87.

<sup>4</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد للشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، العدد 06، الصادرة في 05 فيفري 2006.

<sup>5</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، نفس المرجع.

ولقد حددت المادة 06 من ذات المرسوم الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع والتي تتمثل في:

1- التصريح بفتح الورشة والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما ذكرنا سالفًا.

2- رخصة البناء.

3- رخصة الهدم.

وتهدف هذه الزيارات الميدانية أساسا إلى:

- التأكد من أن الأشغال الإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وبناء على رخصة البناء المطلوبة، وهذا من اجل تقادي مراقبة ومعاينة البناءات الفوضوية أو بناءات دون رخصة.

- التأكد من ضرورة احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخص البناء إذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة ولكن لا يلتزم بحدودها مدة الرخصة<sup>1</sup>.

- مراقبة المخططات التقنية وتشمل:

مخطط الهندسة المعمارية فيتم تفحصه بكل أبعاد وذلك من خلال احترام علو البناية المرخص به، وكذا الالتزام بالواجهة المرسومة في المخطط وما يلزمها من متطلبات المصلحة العمرانية، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية وما يتوافق والوثائق المرفقة للملف.

مخطط الهندسة المدنية الذي يتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناية وفي الربط لمختلف شبكات وقنوات صرف مياه الشرب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - منصوري كريمة، مرجع سابق، ص 88.

<sup>2</sup> - منصوري كريمة، مرجع سابق، ص 89.

## الفرع الثاني

## متابعة الأشغال عند انتهاءها

وتتم متابعة الأشغال عند انتهائها، التصريح بانتهاء الأشغال (أولاً)، والاستثناء الوارد عليه (ثانياً).

## أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة أن يصرح بذلك وفقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على ما يلي : "يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (02)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنائيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم"<sup>1</sup>.

فباستقراء هذه المادة يتبين أن المستفيد من رخصة البناء ملزم بالتصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوماً، يتم احتسابها ابتداءً من تاريخ انتهاء الأشغال.

والجديد في هذه المادة هو اشتراط إيداع محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور، ولعل ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف أعمال البناء التي من شأنها أن تكون لها مخاطر ومخلفات لما لها علاقة مباشرة من الأفراد<sup>2</sup>.

ولعل الغرض من هذا التصريح هو تمكين الإدارة من أداء دورها الرقابي للتأكد من مدى مطابقة البناء المنجز لمضمون رخصة البناء والملفات المرفقة بها، والمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ما يخول المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> - المادة 66 من المرسوم التنفيذي، رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.

<sup>2</sup> - منصور كريمة، مرجع سابق، ص 92.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل (08) أيام على الأقل<sup>1</sup>.

ولكن الأمر الملاحظ هو أن الإدارة المختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية القيام به هو زيارة مكان انجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء.

وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء بسبب ظروفهم الاجتماعية، الأمر الذي يشجع على الاستمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات.

أما في فرنسا، فيجب أن يتم التصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوما التي تلي انتهاء الأشغال، ويجب أن يعد في ثلاث (03) نسخ وفقا للنموذج المحدد في المادة 01/460 من قانون العمران مع إمضاء المستفيد من الرخصة، ولكن في حالة ما إذا كان من يشرف على الأشغال مهندس أو شخص معتمد في الهندسة المعمارية فيجب عليه أن يشهد بأن إقامة البناءات ووجهتها وطبيعتها ومظهرها الخارجي ومقاييسها وقنوات التطهير وتهيئة مداخلها والأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء والمخططات والملفات الملحقة بهذه الرخصة<sup>2</sup>.

### ثانيا: الاستثناء الوارد على التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة ما إذا لم يقدم صاحب المشروع المنتهي من الأشغال طلب لاستصدار شهادة المطابقة، يلزم وجوبا رئيس المجلس الشعبي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول محل المرخص له.

وهذا الالتزام تتحمله السلطة الإدارية ما دامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة ضبط إداري، بحيث يكون عملها الرقابي مستمر إنا وقائيا أو ردعيا.

والهدف من إلزام الجهات المذكورة من إصدار رخص المطابقة للأشخاص الذين لم يطلبوها، هو المتابعة والرقابة لإنجاز البناءات والتأكد من مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما تجدر الإشارة أن إصدار شهادة المطابقة هذه يكون بناء على تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 67 فقرة، 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - منصور كريمة، مرجع سابق، ص 93.

<sup>3</sup> - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 148.

## المطلب الثاني

## آثار الرقابة البعدية على أشغال التعمير

تكون آثار الرقابة البعدية على أشغال التعمير من خلال ما يتعلق برخصة البناء (فرع أول)، وفيما يتعلق برخصة الهدم و التجزئة (فرع ثاني).

## الفرع الأول

## فيما يتعلق برخصة البناء

ستتم الدراسة في هذا الفرع حول ما يتعلق برخصة البناء، في حالة البناء بدون رخصة (أولاً)، وفي حالة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء (ثانياً)، مخالفات تجاهل التزامات أخرى متعلقة برخصة البناء (ثالثاً).

## أولاً: في حالة البناء دون رخصة:

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء<sup>1</sup>، ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي. إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص37.

<sup>2</sup> - المادة 76 المكرر 04، من القانون رقم 05 /04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم، فإنها من حيث المبدأ تتم بوسائل البلدية، وإذا كانت وسائلها غير كافية فإنها تتم بواسطة الوسائل المسخرة من الوالي بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

ويتحمل المخالف تكاليف الهدم في كل الأحوال وتكون على نفقته، وبهذا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل تلك المبالغ المترتبة عن عملية الهدم بكل الطرق القانونية المتاحة.

وعليه فالإدارة إذن هي من تقوم بإصدار قرار الهدم وهي من تقوم بتنفيذه، فهي حسب المادة 76 مكرر 04 الخصم والحكم في نفس الوقت، والقضاء محروم من النظر مطلقا في القضية، وإن كان ذلك بعد إتمام عملية الهدم لأن المادة أعلاه توصي الإدارة بعدم إهمال إثارة إجراءات المتابعة الجزائية "...ومراعاة للمتابعة الجزائية..." ولا تتكلم عن انتظار نتائجها.

إذن، فالمشروع بموجب المادة أعلاه، قد أعطى للإدارة صلاحية التنفيذ المباشر في مجال التعمير الذي يعتبر من أخطر امتيازات السلطة العامة على حقوق الأفراد، في حين حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده... إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يتعلق بإجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية".

بالإضافة إلى ذلك، فإنه لا يوجد نص قانوني يوجب تبليغ قرار الهدم مطلقا للمواطن المتهم بالمخالفة، فتمكنه من التصرف على الأقل، ومن البديهي ألا يصل خبر صدور القرار إلى علم المواطن المخالف إلا إذا كان موجودا وبالصدفة في عين المكان ساعة بدء عملية الهدم أو خلالها في ظل غياب كذلك تبليغ محضر معاينة المخالفة كما قلنا سابقا<sup>2</sup>.

ونظرا لقوة الدولة بإمكانياتها فإنه من الممكن أن يصدر القرار صباحا ويتم الهدم ظهرا، وفي هذا مساس كبير بحق الدفاع المكفول دستوريا، فلا يبقى أمام المواطن سوى رفع دعوى التي ينظر فيها قاضي الموضوع لمناقشة ما ورد في المحضر، وهذا طبعا سيطول مع العلم وكما أشرنا سابقا أن المحضر الذي يحرره العون المؤهل له حجية مطلقة بمعنى لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير وما أصعبه من إجراء وربما يصل إلى حد الاستحالة في الكثير من الأحيان.

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 119.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 120.

حتى أن إثبات التعسف في استعمال السلطة بعيد المنال، وهذا كما ذكرنا سابقا أن لجوء المعني إلى العدالة لا يوقف تنفيذ القرار<sup>1</sup>.

وهكذا، يلاحظ أن التعديل وفق القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير بتكريسه لآليات أكثر فعالية وتدعيمه للرقابة البعدية، وهي إجراءات في مجملها جريئة وردعية وصارمة، تمكن من القضاء على كل البنايات الفوضوية، إلا أنه في حقيقة الأمر جعل من سلطة تدخل الإدارة في حالة البناء بدون رخصة أكثر شدة بلجوتها مباشرة إلى الهدم، فعلى الأقل في ظل المرسوم التشريعي 07/94 لا يمكنها ذلك إلا بعد إنذار المخالف بالأمر بتوقيف الأشغال، وهذا طبعا في صالحه وذلك بالحرص على عدم إتمام بناية بشكل يؤدي إلى هدمها فيما بعد، فهذه بناية تامة إجراء خطير. مما يجعل تدخل الإدارة في ظل المرسوم التشريعي 07/94 أكثر شرعية مما عليه في القانون 05/04.

وتظهر صرامة المشرع كذلك من خلال إلغاء العقوبات المالية المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 07/94، لأنها غير كافية الردع باعتبارها بسيطة مقارنة مع جسامة وخطورة المخالفات وما تحدثه من ضرر، مما يفقد الإدارة حماسة المتابعة التي تنتهي بدفع مبلغ زهيد ويضعف واجب التدخل الذي قرره المشرع عليها في المواد أخرى أمام هذه العقوبات التي لا تشجعها على القيام بهذا الواجب<sup>2</sup>.

أمام هذا الوضع الخطير الذي فيه مساس كبير بحقوق الأفراد وحياتهم جراء قرارات الإدارة التعسفية، فلا يمكن إلا اقتراح الحالتين التاليتين:

- ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن، ومنح الأفراد حق الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وفق تنفيذها استعجاليا، أي تجريد الإدارة من صلاحية التنفيذ المباشر لأن سبب عدم الحصول على الرخصة يأخذ عدة أشكال، فقد يكون المواطن قد طلبها لكن الإدارة لم ترد فقام بالبناء مثلا، وكذلك في ظل غياب تبليغ قرار الهدم، وذلك من أجل تدارك المساوئ والأضرار التي قد تترتب عن تنفيذ هذه القرارات والتي يستحيل إصلاحها فيما بعد.

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 120.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 121.

- يتطلب إدراج مسؤولية الإدارة عن القرارات وعمليات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن.

أما على مستوى الميداني، فالإدارة في الحقيقة تجد صعوبة كبيرة في أعمال سلطتها بهدم البناءات دون تراخيص بناء، وتظهر هذه الصعوبة من خلال عدم تمييز المشرع في نص المادة 76 مكرر 04 من القانون 05/04 أعلاه بين مختلف وضعيات البناءات، وهذا ما يفرض على الإدارة<sup>1</sup>.

### ثانياً: في حالة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

إن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البناءات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة<sup>2</sup>، ففي حالة عدم المطابقة تقتضي المادة 76 مكرر 05 من القانون 05/04 في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف<sup>3</sup>.

إذن، إن عملية اتخاذ الإجراءات التصحيحية للتصدي لمخالفة البناء غير المطابق للرخصة تكون من اختصاص القضاء وليس الإدارة، هاته الأخيرة التي لها دور في تنفيذها فقط إضافة إلى الإجراء الأول وهو معاينة المخالفة المتعلقة بها.

وعليه فإن اللجوء المباشر إلى القضاء في هذه الحالة يدل على أمرين:

الأول يتضمن اعتراف المشرع للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها على عكس مخالفة البناء بدون رخصة، حيث نجد أن القانون لا يعترف للمخالف بأية حقوق ويتم الهدم على أساس أنه لا يمكن أن ينشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف قواعد وأدوات التعمير، وهذا

<sup>1</sup> حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 121.

<sup>2</sup> الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> المادة 76 مكرر 05، من القانون 05 / 04، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الإشارة إليه.

أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على رخصة بناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أو كل أحكامها، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يتحصل على رخصة البناء بتاتا.

أما الثاني يتضمن صرامة المشرع في تصديه لهذا النوع من المخالفات، على عكس الإجراءات السابقة الواردة بالمادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 أين جعلت تحقيق المطابقة تتم بموجب قرار إداري، أي تقريره لتسوية ودية من طرف الغدارة تفاديا للجوء إلى القضاء، طالما كان ذلك ممكنا نظرا لوجود رخصة صالحة لدى الباني.

إضافة إلى صلاحية القاضي الجزائي باتخاذ الإجراءات التصحيحية، فله كذلك فرض الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات وبالتالي الحكم بالعقوبات وبالتالي الحكم بالعقوبات الجزائية المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 29/90<sup>1</sup>.

### ثالثا: مخالفات تجاهل التزامات أخرى متعلقة برخصة البناء

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، وكذا في النصوص التنظيمية المطبقة له على بعض الالتزامات منها ما كان معاقب عليها بموجب المادة 50 من المرسوم التشريعي 94/07 الملغاة بأحكام النص المادة 02 من القانون 06/04 والتي كانت تعرف بمخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ورغم أن المشرع لم يخصص لها محاضر معاينة نموذجية في المرسوم التنفيذي 55/06 إلا أننا نلاحظ و تأسيسا على المادة 77 من القانون 29/90، إن كل إخلال بهذه الالتزامات يعد مخالفة، ولهذه المخالفات صور نذكر منها: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار التي تتجسد في صورتين أولهما عدم وضع اللافتة المبنية لمراجع رخصة البناء وهذه المخالفة للالتزام المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة بوضع لافتة من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، وتكون محددة وفق نموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، وهذا الالتزام نصت عليه المادة 51 من المرسوم 176/91، وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعاقب عليه بموجب المادة 77 من القانون 29/90 أما الصورة الثانية فتتمثل في عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال.

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط ، مرجع سابق ، ص 124.

أوجبت المادة 50 من المرسوم 176/91 على المستفيد من مقرر الترخيص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير<sup>1</sup>، كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 55/06 أعوان المراقبة التصريح أو من ممثل صاحب المشروع. كما أوجبت المادة 56 من القانون 29/90 المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### فيما يتعلق برخصة الهدم و التجزئة

ويتم التطرق في هذا الفرع حول ما يتعلق برخصة الهدم والتجزئة، في حالة الهدم دون رخصة (أولا)، وحالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة (ثانيا).

**أولا: في حالة الهدم دون رخصة**

على اعتبار أن المشرع لم يتطرق إلى تعداد هذه المخالفة ضمن المخالفات العمرانية المشار إليها في المادة 76 من القانون 05/04، فإنه كذلك لم يقرر بشأنها الإجراءات التصحيحية للتصدي لها، وفي غياب ذلك يكفي فقط بتطبيق النص العام المتضمن العقوبة الجزائية المقررة في حالة أي مخالفة عمرانية.

#### ثانيا: في حالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة

إن إجراءات التصدي للمخالفة المتضمنة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق الأملاك الوطنية الخاصة، أو الأملاك الخاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول دون رخصة تجزئة، جعلها المشرع من اختصاص الإدارة، لكن هذه المرة الاختصاص الأصلي والحصري يعود للوالي دون رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بعد أمر المخالف أولا بهدم البناءات خلال أجل يحدده، وفي حالة عدم امتثال هذا الأخير خلال الأجل المحدد، يأمر الوالي بأشغال الهدم على نفقة المخالف.

<sup>1</sup> - إلهام بوشنافة، إيمان عبادي، النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة المدينة، 2013/2012، الجزائر، ص 50.

<sup>2</sup> - إلهام بوشنافة، إيمان عبادي، مرجع سابق، ص 51.

أما اختصاص القضاء فيقتصر فقط على توقيع العقوبة الجزائية التي خص بها هذه المخالفة، حيث يعاقب المخالف بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج)، وتضاعف العقوبة في حالة العود.

أما في حالة تشييد بناية فوق تجزئة غير مرخصة، فإن الاختصاص لهذه المخالفة يعود للقاضي الجزائي، ولكن بتوقيع العقوبة الجزائية فقط، حيث يعاقب المخالف بغرامة مالية تقدر من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة<sup>1</sup>.

لكن فيما يخص مخالفة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة، نجد أن المشرع لم يقرر أي إجراءات أو عقوبات جزائية للتصدي لهذه المخالفة. إذن، إذا كانت هذه الإجراءات خاصة بمتابعة المخالفات العمرانية التي يرتكبها الأفراد، فالخلاصة تتضمن التساؤل الذي لا يوجد له إجابة على مستوى التشريع العمراني، والذي يخص الحالة التي تكون الإدارة ذاتها من خالفت قواعد العمران كالبناء بدون رخصة مثلا، فهل يمكن إزاء ذلك أن تطبق عليها ذات القواعد والإجراءات التي تطبق على الأفراد من حيث قيام الأعوان المؤهلون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 125.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 125.

## المبحث الثاني

### اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار

#### الشهادات العمرانية

إن الشهادات العمرانية يتمثل دورها الأساسي في إظهار وتبيين معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبق على الأراضي القابلة للبناء ويختص بإصدارها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتمثل هذه الشهادات في شهادة المطابقة (مطلب أول)، وشهادة التقسيم (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول

##### دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء، فسيتم التعرض في هذا المطلب مفهوم شهادة المطابقة (فرع أول)، وإجراءات تسليم شهادة المطابقة (فرع ثاني).

#### الفرع الأول

##### مفهوم شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء وأحكامها وموصفاتها الممنوحة، ومن هذا المنطلق نتعرض إلى تعريف شهادة المطابقة (أولا)، وخصائصها (ثانيا)، وصفة طالب شهادة المطابقة (ثالثا)، وأحكام المطابقة وفقا لقانون 15/08 (رابعا).

##### أولا: تعريف شهادة المطابقة

بعد إنجاز البناء حتى يثبت المستفيد أنه التزم بما تفرضه رخصة البناء عليه الحصول على شهادة المطابقة<sup>1</sup>، وتعرف هذه الأخيرة على أنها:  
قرار إداري، وإدارة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، العلوم الإنسانية والاجتماعية، المركز الجامعي تيبسة، 2007، ص139.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها اقتضى الأمر وذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. وتعرف كذلك:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة<sup>1</sup>. وهذا ما أكدته المادة 56 من الأمر 29/90 التي تنص على أنه: "يجب على المالك أو صاحب الشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"<sup>2</sup>.

### ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية من مجموعة من الخصائص والميزات ونلخصها فيما يلي:

#### 1- شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي:

هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء إذ يفترض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء إن استلزم ذلك، ذلك انه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة.

#### 2- شهادة المطابقة وثيقة إدارية:

ذلك أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.

<sup>1</sup> - سعاد مقلد، مرجع سابق، ص 71.

<sup>2</sup> - المادة 56 من الأمر 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

**3- شهادة المطابقة رخصة إدارية:**

ذلك أنها تسمح للباقي المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معنية معترف بها.

**4- شهادة المطابقة وسيلة رقابية:**

كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.

**5- شهادة المطابقة قرار انفرادي:**

يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن في لدى القرار الإداري<sup>1</sup>.

**ثالثا: صفة طالب شهادة المطابقة**

إن كل مستفيد من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة حين الانتهاء من أشغال البناء وكذا أشغال التهيئة التي يتكفل بها. ولذلك يمكن القول أن المالك، الحائز بمفهوم القانون 25/90، المستأجر المرخص له صاحب عقد الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الحاصل على عقد شغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية، والمستفيد من رخصة البناء في إطار الاستعادة من المساعدة المباشرة من الدولة لإنجاز البناء الريفي، جميعهم ذوي صفة لاستصدار شهادة المطابقة بناء على رخصة البناء المسلمة لهم.

وكذلك يمكن القول أن الصفة في استصدار شهادة المطابقة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالصفة في استصدار رخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013/2014، ص 10.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 166.

## رابعاً: أحكام المطابقة وفقاً لقانون 15/08

إن الحكومة الجزائرية بقيت عاجزة أمام ضخامة مشكلة البناء غير الشرعي والحل الذي لجأت إليه هو التسوية لهذا تبنت نصوصاً جديدة تجسدت في قانون 15/08 في إطار سياسة إعادة تنظيم التعمير<sup>1</sup>.

حيث يهدف هذا القانون إلى ما يأتي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
  - تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
  - تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات وترقية إطار مبني لمظهر جمالي ومهياً بانسجام.
  - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- حسب هذا القانون تحقيق المطابقة يكون عن طريق وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير. يعد إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.
- يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون<sup>2</sup>.

يشمل تحقيق المطابقة ما يأتي:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز (المادة 19).
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة يستفيد صاحبها من شهادة المطابقة (المادة 20).
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يتحصل على رخصة البناء على سبيل التسوية (المادة 21).
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية (المادة 22).

<sup>1</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 103.

<sup>2</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 104.

في حين أن المادة 16 أوردت الاستثناءات حيث لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البناء الآتية:

- البنائات المشيدة قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها<sup>1</sup>.
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.
- يلزم المالك أو صاحب المشروع عند إتمام الأشغال بإيداع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.
- يمنح الحصول على هذه الشهادة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### إجراءات تسليم شهادة المطابقة

تمر إجراءات تسليم شهادة المطابقة بالمراحل الآتية:

#### أولا- التصريح بانتهاء الأشغال

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء خلال 30 يوما إيداع التصريح، يعد في نسختين ويتضمن الإخطار بانتهائها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع.

ترسل نسخة إلى مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية.

إن جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلل من فعاليتها وشوه كثيرا النسيج العمراني لأنه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة.

<sup>1</sup>- حسينة غواس، مرجع سابق، ص 104.

<sup>2</sup>- حسينة غواس، مرجع سابق، ص 105.

الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال لكن عندما لا يتم إيداع التصريح انتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء<sup>1</sup>.

### ثانيا: التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تتشكل من:

ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير والبناء وكذا ممثلين المصالح المعنية الأخرى كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء.

تجتمع بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية التعمير والبناء في موضوع المصالح التي يتم استدعاءها لدراسة طلبات المطابقة ذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال قبل إجراء المراقبة يرسل المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل. بعد إجراء المراقبة، يحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. يمنح المعني أجل لا يمكن أن يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبنقض هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح مديرية التعمير والبناء شهادة المطابقة أو ترفض عند الاقتضاء وتشرع في الملاحقات القضائية طبقا لنص المادة 78 من قانون 29/90 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

### ثالثا: تسليم شهادة المطابقة

على إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بمجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة مصحوبا بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة هذا إذا أثبت محضر الجرد

<sup>1</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 103.

مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم انجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها<sup>1</sup>.

أما إذا حدث العكس، وبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة.

مع تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990. على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من الأمر 176/91.

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وعلى مستوى الولاية شهادة المطابقة أن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء وتشرع بملحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90.

إذ تمنح الإدارة اجل ثلاثة أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بان يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء، ليتمكن الحصول عليها لاحقا، إظهار لحسن النية، وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة.

والى هذا الأجل يضاف أعلان آخران:

- ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند انقضاء هذا الأجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.

- في حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها سكوتا متجاهلا أو ملبسا يستغرق مدة شهر الموالي للثلاثة أشهر الأولى دون رد أو فصل لقرار تنفيذ في التظلم المذكور فان شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص إدارة وأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2012/2011 ص 148.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 149.

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار ألزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية، وكجزء لهذا الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قراراً منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قرار ضمناً بالموافقة.

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسّه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاق والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة<sup>1</sup>.

#### رابعاً: حالات عدم تسليم شهادة المطابقة

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 150.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 151.

- والملاحظ أن إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بموجب القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يتميز بمجموعة من الخصائص والميزات نلخصها في ما يلي:
- 1- إن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقا لقواعد تنظيم أدوات التعمير، وفي حال غيابها طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.
  - 2- تحقيق المطابقة لا يمس حقوق الغير المستمدة من القانون الخاص كالإرتقاقات طالما أنها غير مبينة ضمن أدوات التعمير<sup>2</sup>.
  - 3- يتميز إجراء تحقيق مطابقة البناء طبقا لقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها بأنه إجراء شامل، حيث أنه يتدخل من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء متفرع عن الملكية العقارية كقاعدة ومن لهم الصفة والمصلحة في طلب رخصة البناء كما هو مقرر في النظام والقانون الجزائري وبالتالي لا يجوز التسوية بخلاف ما هو مقرر قانونا<sup>3</sup>.
  - 4- يتميز إجراء تحقيق مطابقة البناء المخالفة طبقا لقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها لسنة 2008، بأنه إجراء استثنائي وإلزامي، لأن أحكام تحقيق المطابقة مؤقتة استحدثت لتسوية وضع استثنائي ويطبق هذا الإجراء في أجل 5 سنوات ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وبالتالي فإن المشرع لم يفلح عندما حدد أحكاما مؤقتة وأخرى دائمة في ما يتعلق بقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والسبب في ذلك يعود لوحدة الموضوع وارتباطه بقوانين البناء في النظام القانوني الجزائري.
  - 5- تكتسي عملية التسوية بموجب قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها. طابعا إلزاميا رغم أن المبادرة بتحريك إجراء تحقيق المطابقة تقع على عاتق الباني صاحب الصفة والمصلحة على الوضع المقرر في المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 176/91 أين تلتزم السلطة الإدارية بالحلول محل الباني في إجراء مطابقة أشغال البناء لقرار الترخيص بالبناء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة الفكر، العدد 13، ص 521.

<sup>2</sup> - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 522.

<sup>3</sup> - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 523.

<sup>4</sup> - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 525.

## المطلب الثاني

## دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على تقسيم العقارات المبنية وان حصر تطبيقها في مجال محدد، اقر تنظيمها بموجب قانون 29/90 وحدد المرسوم 176/91 المعدل والمتمم إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر.

وستتم الدراسة في هذا المطلب مفهوم شهادة التقسيم (فرع أول)، وإجراءات تسليم شهادة التقسيم (فرع ثاني).

## الفرع الأول

## مفهوم شهادة التقسيم

وسيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التقسيم (أولاً)، ونطاق تطبيق شهادة التقسيم (ثانياً)، مضمون ملف شهادة التقسيم (ثالثاً)، والجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم (رابعاً).

## أولاً: تعريف شهادة التقسيم

هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، إذن تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات الغير مبنية (شاغرة)، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الأقدام عليه مستجيباً للشروط الشكلية المقررة قانوناً حتى تضمن له عدم وقوع أضرار وإخطار بالمعني<sup>1</sup>.

كما تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية في إطار تنظيم عمليات البناء، حيث تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>2</sup>.

## ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم ونطاق تطبيقها

## 1- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

رغم أن المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية إلا أنه من خلال نصوص المواد المنظمة لشهادة التقسيم وطرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها ومضمونها وخاصة نص المادة 30 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم فإنه ينطبق عليها شروط القرار الإداري

<sup>1</sup> - مقلد سعاد، مرجع سابق ص 69.

<sup>2</sup> - المادة 59 من 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، سابق الإشارة إليه.

التمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من إحدى السلطات المختصة وإحداثه لأثر قانوني الذي يتمثل في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار المبني إلى عدة أقسام. وعليه يلاحظ بأن المشرع الجزائري جانب الصواب من خلال تغيير اسم التصرف القانوني الانفرادي من اسم الرخصة إلى الشهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية، واعتبارها وثيقة ثم يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري، وعليه يتوجب توحيد المصطلحات القانونية وضبطها إلى غلق سد التفسيرات القانونية وكذا المساس بأهميتها وقوة هذه الشهادة مقابل الرخص<sup>1</sup>.

## 2- نطاق تطبيق شهادة التقسيم:

### أ- النطاق الموضوعي:

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثناه المشرع وتتمثل في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>2</sup>.

### ب- النطاق الشخصي:

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تتمثل في شخصين وهو المالك أو وكيله<sup>3</sup>.

## ثالثا: مضمون ملف شهادة التقسيم

يتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- طلب مرفق بسند الملكية أو التوكيل المنصوص عليه في أحكام القانون المدني<sup>4</sup>.
- تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- التصاميم الرشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، وتشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومخطط البناءات الموجودة على القطعة الأرضية، مع تحديد المساحة المبنية

<sup>1</sup> - عربي يزيد باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015/2014، ص 215.

<sup>2</sup> - أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2016/2015، ص 38.

<sup>3</sup> - أميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 38.

<sup>4</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 174.

والمساحة الإجمالية، وكذا بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية، والموصفات التقنية الرئيسية لذلك، وكذا اقتراح تقسيم المساحة الأرضية إضافة، إلى تخصيص القطع المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

يلاحظ هنا أن المشرع لم يعتبر الحائز ذا صفة يحق له الحصول على شهادة التقسيم، على أساس أنه أخضع شهادة التقسيم - خلاف رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة - لإجراء الشهر العقاري، كما هو بالنسبة لرخصة التجزئة، والتين اقرهما القانون للمالك فقط دون الحائز. نظرا للآثار التي تنتج عن التقسيم كما التجزئة، بظهور عقارات جديدة متفرغة عن العقار الأصلي، يتمتع كل منها بحقوقه المستقلة.

#### رابعاً: الجهة المختصة بتسليم الشهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء الرأي بالموافقة هذا في حالة إصدار الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة. أما إذا تصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، باسم البلدية بتحضير الملف هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>1</sup>.

كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير هنا يكون لرأي مصلحة التعمير على مستوى الولاية أهمية قبل تسليم الشهادة<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني

##### إجراءات تسليم شهادة التقسيم

وللحصول على شهادة التقسيم يجب إتباع الإجراءات التالية والمتمثلة في قرار منح شهادة التقسيم (أولاً)، قرار تأجيل منح شهادة التقسيم (ثانياً)، قرار رفض تسليم شهادة التقسيم (ثالثاً)، حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي على طلب شهادة التقسيم (رابعاً).

<sup>1</sup> - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010، ص 106.

<sup>2</sup> - جبري محمد، مرجع سابق، ص 107.

**أولاً: قرار منح شهادة التقسيم**

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

أما إذا تصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف، هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>1</sup>.

ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها<sup>3</sup>.

**ثانياً: قرار تأجيل منح شهادة التقسيم**

طبقاً لنص المرسوم التنفيذي الذي يحيلنا في أحكام شهادة التقسيم إلى الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه أن يصدر قراراً إدارياً بتأجيل تسليم شهادة تقسيم العقار في حالة ما إذا كان إقليم البلدية محل تحضير مخطط شغل الأراضي على أن تكون مدة التأجيل أقصاها سنة من تاريخ إصدار قرار التأجيل.

**ثالثاً: قرار رفض تسليم شهادة التقسيم**

إذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراراً إدارياً برفض تسليم شهادة التقسيم، فإن لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه اللجوء للقضاء من خلال دعوة قضائية بغرض إلغاء القرار الإداري المتضمن رفض تسليم شهادة التقسيم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 155.

<sup>2</sup> - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 176/91، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - المادة 32 من المرسوم التنفيذي 176/91، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 178.

رابعاً : حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي على طلب شهادة التقسيم

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن رد على طلب شهادة التقسيم، خلال المدة المحددة للفصل في الطلب، يمكن للمعني أن يتقدم بطعن سلمي أمام الوالي، أو اللجوء مباشرة إلى القضاء الإداري، بواسطة دعوى الإلغاء، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 " .. في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوماً.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، عندها يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 179.

<sup>2</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، سابق الإشارة إليه.

الفاثمة

## خاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع "صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، والذي عرفنا من خلاله السلطات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران بتتوعها واختلافها.

وبناء على ذلك، قمنا بدراسة صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي للمرحلة السابقة لأشغال العمران في الفصل الأول، حيث تطرقنا من خلاله إلى التعرف على السلطات الممنوحة له بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، والأدوات هي المخططات العمرانية التي ألزم المشرع كل بلدية أن تتزود بها وتكون تحت رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تتمثل في مخطط شغل الأراضي وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذا الأخير الذي يعني أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية، ويهدف هذا المخطط تحديد آجال مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على التسيج العمراني والحفاظ على البيئة وعلى النشاطات الفلاحية، والمخطط التوجيهي يتم بإجراءات معينة تم تناولها في هذه الدراسة.

ويعتبر مخطط شغل الأراضي أيضا من أدوات التهيئة والتعمير فهو يحدد بالتفصيل قوام استخدام الأراضي والبناء عليها، وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي ويهدف إلى ضبط القواعد المتعلقة بالبنائيات و يؤدي إلى تنظيم القطاعات أو المناطق المعنية والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي ...، والذي يتم وفقا لإجراءات نص عليها القانون.

وبعدها تطرقنا في هاته الدراسة إلى نظام التراخيص باعتباره آلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتم من خلاله فرض رقابته على الأنشطة العمرانية المختلفة ومن بين هذه التراخيص، تعرفنا على رخصة البناء والتجزئة، فرخصة البناء تعتبر الأكثر وسائل فعالية في تنظيم عمليات البناء فهي التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه أن أعمال البناء التي ستتم، أن تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران، بينما رخصة التجزئة تشترط من

كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية مهما كان موقعها وتتم رخصة التجزئة عن طريق بعض الإجراءات تتخذ للحصول عليها حيث يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وأيضاً بصفته ممثلاً للدولة بنفس الشروط التي يصدر بها رخصة البناء.

ومن بين التراخيص أيضاً درسنا رخصة الهدم ورخصة التسييج والتي تعتبر آلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، حيث أن رخصة الهدم تصدر بموجب قرار إداري من قبل الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، أما رخصة التسييج فتكون حول مناطق الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والأراضي الفلاحية وكذا الأشغال المتعلقة بالبناء أو الهدم على حافة الطريق والممرات وكل ما يتعلق بالطرق.

وكما درسنا أيضاً صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي للمرحلة اللاحقة لأشغال العمران في الفصل الثاني الذي تطرقنا من خلاله إلى دراسة دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الإدارية البعدية والآثار المترتبة عنها، هذه الرقابة تكون أثناء الأشغال عن طريق متابعة الأشغال أثناء التنفيذ وبعد انتهائها، حيث تكون المتابعة أثناء التنفيذ بالإعلان عن افتتاح الورشة وهو التصريح بانطلاق الأشغال والذي يعد وفق نموذج متفق عليه من طرف وزارة السكن لتسهيل عملية مراقبة البناء، وتعد أهمية وصل افتتاح الورشة هو الاستفادة من خدمات متنوعة، ويهدف منها دوام الرقابة الإدارية أثناء وبعد القيام بالعمل ولكي تتحقق الرقابة لابد من الزيارات الميدانية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانوناً زيارة كل البنايات لضمان رقابة فعالة، وكما تناولنا متابعة الأشغال عند انتهائها والتي تكون بالتصريح بانتهاء الأشغال ويكون هذا التصريح من طرف المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء من أشغال البناء والتهيئة، وتتمثل آثار الرقابة البعدية على أشغال العمران في ما يخص أو يتعلق برخصة البناء إذا ما تم البناء دون رخصة أو حالة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء وأيضاً مخالفات أخرى تنجم عن عدم استعمال رخصة البناء حول الغرض الذي تم استصداره لأجله، أما في ما يتعلق برخصة الهدم والتجزئة فقد تمت الدراسة حول حالة الهدم

دون رخصة وحالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة مع ذكر العقوبات والجزاءات لمن له علاقة في هذه المخالفات، وكما تعرضنا في هذه الدراسة أيضا إلى اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات العمرانية والمتمثلة في شهادتي المطابقة والتقسيم، فشهادة المطابقة تعد وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء وتتميز بالطابع الإلزامي وأنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة وتصدر بقرار انفرادي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أما في ما يتعلق بشهادة التقسيم التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو عدة أقسام، يكون تسليمها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة.

ومن خلال ما درسناه في هذا الموضوع توصلنا إلى عدة نتائج نذكر منها:

- رغم أن البلدية تتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية الممثلة في رئيسها إلا أننا نجد معظم قراراتها وأعمالها لا تتم إلا بموافقة بل و اقتراح من طرف السلطة الوصائية خاصة فيما يخص وضع مخططات التعمير.

- صعوبة الإجراءات الإدارية المتعلقة بإعداد والمصادقة على مخططات التعمير.

- إن فكرة سمو الإدارة بعد فوات آجال الرد على طالبي رخص البناء يفسر رفضا ضمنا هو مبدأ إذا صح فيه باقي القرارات الإدارية فإنه لا يصح في مجال العمران.

- إن الآجال المقررة لمنح الرخص والشهادات طويلة نسبيا، حيث تتراوح على العموم في حدود ثلاثة أشهر وفق القانون 05/04 وهذا ما أدى إلى تعطيل ومماطلة الأشغال العمرانية.

وللخروج من هذا الوضع ارتأينا لذكر بعض التوصيات وهي كالآتي:

- يجب أن تتمتع البلديات ورؤساءها باستقلالية تجعلها تتخذ قراراتها بحرية وخاصة في ما يتعلق بالأشغال العمرانية .

- يجب على السلطات الإدارية تسهيل الإجراءات بحيث تتم في مدة زمنية معقولة لإنجاز المخططات المخولة للإدارة للمصادقة على الصيغة النهائية لأدوات التعمير التي غالبا ما تتجاوز السنة.

- على الإدارة النظر في مختلف الطلبات والرخص العمرانية وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية دون مماطلة .
- يجب على الإدارة تقليص آجال منح الرخص والشهادات وتبسيط إجراءاتها لأن ذلك من شأنه حث الأفراد على طلب الرخص المطلوبة قانونا لمباشرة إنجاز الأنشطة العمرانية.
- وفي الأخير يمكننا القول بأن التكفل بتسيير العمران مهمة صعبة يفترض رؤية سياسية واضحة، إجماع مدني وصحوة ثقافية وفكرية تصاغ كلها ضمن إستراتيجية شاملة بيّنة المعالم في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل أو تسامح وتعزيز دور القضاء ذلك من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

- 01- قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- 02- قانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، المعدل والمتم بموجب القانون، 05/04.
- 03- قانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتم للقانون 29/90، ج.ر، العدد 51، 2004.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتم بموجب المرسوم 317/05.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 178/81، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
- 07- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري.

ثانيا: الكتب

- 01- بن مشرّن خير الدين، رخصة البناء - الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشمير وحفظ الملك، الملك الوقفي العقاري العام -، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 02- بوضياف عمار، شرح قانون البلدية، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2012.
- 03- عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 04- لكحل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 05- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، صبور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.
- 06- وناس يحيى، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران، 2003.
- 07- وناس يحيى، المجتمع المدني في حماية البيئة \_ دور الجمعيات والمنظمات غير الحكومية والنقابات -، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران، 2004.

ثالثا: المذكرات

أ- مذكرات الدكتوراه:

- 1- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، مذكرة دكتوراه في العلوم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015/2014.
- 2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية للتشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

ب- مذكرات ماجستير:

- 1- بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013/2012.
- 2- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة 2012/2011.
- 3- جبيري محمد، التأثير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010.
- 4- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2012/2011.
- 5- فريجات إسماعيل، مكانة الجماعات المحلية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014/2013.
- 6- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص إدارة وأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2012/2011.

ج- مذكرات ماستر:

- 1- بوشنافة إلهام وإيمان عبادي، النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الخاصة، في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013\2012.
- 2- بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران - دراسة تطبيقية في الجزائر-، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2016/2015.
- 3- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014/2013.

- 4- فؤاد عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة 2014/2015.
- 5- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص القانون الإداري، جامعة بسكرة، 2013/2014.
- 6- منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2015/2016.
- رابعا: المقالات**
- 1- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون، الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية، المركز الجامعي تبسة، 2007.
- 2- بن عبد الله عادل، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 06.
- 3- بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013.
- 4- دراجي عبد القادر، إجراءات تمنح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 03، 2015، جامعة الجزائر، كلية الحقوق.
- 5- كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة الفكر، العدد 13.
- 6- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 06.
- 7- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 08، الصادرة 03 جوان 2005.

الفطرس

## الفهرس

الصفحة	الموضوع
05-01	مقدمة
<b>الفصل الأول</b>	
<b>صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران</b>	
08	المبحث الأول: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بواسطة أدوات التهيئة والتعمير
08	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه
09	الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير
16	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير وأهدافه
18	الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير
22	المبحث الثاني: نظام التراخيص كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي
22	المطلب الأول: رخصة البناء ورخصة التجزئة كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي
23	الفرع الأول: رخصة البناء
29	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
33	المطلب الثاني: رخصة الهدم ورخصة التسييج كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي
34	الفرع الأول: رخصة الهدم
37	الفرع الثاني: رخصة التسييج
<b>الفصل الثاني</b>	
<b>صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران</b>	
41	المبحث الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الإدارية البعدية والآثار المترتبة عنها
41	المطلب الأول: إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير
41	الفرع الأول: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ
45	الفرع الثاني: متابعة الأشغال عند انتهاءها
47	المطلب الثاني: آثار الرقابة البعدية على أشغال التعمير
47	الفرع الأول: فيما يتعلق برخصة البناء

52	الفرع الثاني: فيما يتعلق برخصة الهدم و التجزئة
54	المبحث الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات العمرانية
54	المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة
54	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
58	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
63	المطلب الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التقسيم
63	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
65	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم
72-68	الخاتمة
77-73	قائمة المصادر والمراجع
80-78	الفهرس