

جامعة - د- "مولاي الطاهر" بسعيدة.

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم الحقوق



دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير

في التشرع الجرائد،

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص إدارة الجماعات المحلية

إشراف الأستاذ:

بن فاطيمة بوبكر

إعداد الطالبة:

شعلان ايمان

لجنة المناقشة

- 1- الدكتور .سعيد الشيوخ..... رئيسا.
- 2- الأستاذ .رقراقي زكريا..... مشرفا و مقرا.
- 3- الأستاذ. نعيمي بوشنتوف نور الدينعضوا مناقشا.

2017-2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرهان:

الشكر الأول للذي علم بالقلم علم الانسان مالم
يعلم ونحمد سبحانه على إعانته لي في إتمام هذه
المذكرة

وأقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي المشرف
الأستاذ المحترم بن فاطيمة بوبكر الذي لم يبخل
عليا بإرشاداته وتوجيهاته القيمة

كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لكل من ساعدني
في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو بعيد

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى السادة الأساتذة
أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه
المذكرة كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل
أساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية

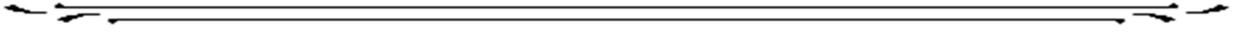
الاهـداء:

إلى من تعجز الكلمات عن ذكر مآثرها
إلى من حلما أن يرياني أتخطى درجات العلم والنجاح
إلى الذين لن أوفيهما حقهما مهما قلت فيهما إلى أُمي
وأبي

إلى كل أفراد عائلتي الصغار والكبار و خاصة إخوتي
الذين حملوا معي هم إكمال مشواري الدراسي
* عماد- أسماء- أيمن- رانية *

إلى كل الزميلات والزملاء الذين تركوا بصماتهم في
حياتي الذين يؤمنون بأن الاخلاق لا بد أن تسبق العلم
وأن تكون قاعدته إذ لا ينفع علم بلا أخلاق
* نبيلة - فاطنة - ربة - خيرة - خديجة *

إلى كل من جمعني بهم قسم واحد
إلى كل طلبة قسم الحقوق عامة و إدارة الجماعات
المحلية خاصة
** إيمان **



مقدمة

الأصل العام حرية الفرد داخل الجماعة و حرية الجماعة عن طريق حرية الفرد، و من ثم فالمالك حر في البناء دونما حاجة إلى إستلزام إستصدار ترخيص في هذا الشأن، و أن منعه من الإنتفاع بأرضه التي يجوزها و البناء عليها إنما يتضمن مصادرة لهذا الحق، ليس للملكية فحسب و إنما تتصرف بحكم اللزوم إلى وسائل الإنتفاع بما بحسبان أن الملكية وسيلة و ليست غاية في ذاتها، و من المسلم به أنه لا وجود للقانون في غير الجماعة، كما لا توجد جماعة بلا قانون فالقوانين هي أحد عناصر العملية التنظيمية في المجال العمراني، و غيره من المجالات.

و إستثناء من الأصل العام كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء و التعمير، حفاظا على النظام العام و المصلحة العامة، فالتنظيم و إن عرف بوصفه عنصرا من عناصر الإدارة، إلا أنه العنصر النشط الذي يدور حول باقي العناصر و يعمل على تفاعلها، و توزيع الأدوار عليها و ضمان وحدة الإيقاع بينها و إتجاهها الموحد نحو الهدف المحدد.

ولا شك أن للتنظيم في المجال العمراني أهميته و ضرورته نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الإجتماعي و الزيادة الضخمة في عدد السكان و تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما و نوعا، و من ثم متابعة سير المرافق العامة و الخدمات المحلية بإنتظام و إضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو التطلع إلى تطويرها و تحديثها، إلا أن تدخلها بفرض سلطاتها على الأفراد ليس مطلقا، و إنما مقيدا بدائرة قانونية مرسومة سلفا من قبل المشرع فالسلطة العامة ما وجدت في الأصل إلا لصالح الأفراد الذين يمثلون العنصر الأصلي في إيجادها بشرط أن يندمج القانون مع المشروعية للتعبير عن فكرة العدالة و تلخيص ما يسمى بسيادة القانون¹.

¹ - أحمد مرجان، تراخيص و أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، ط. 2000، القاهرة، ص 12-13.

و قطاع التعمير يعد من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني، كما أن التدابير المتعلقة بالتعمير يتجاوزها البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد إستعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، و البعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على مستوى التراب المحلي، و بالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية و تنظيمية مما يضمن على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية.¹

و التعمير هو عملية إعداد التراب و تهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات السكان و حاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية و كذلك ما يتعلق بالمرافق الخدمائية و الإدارية والرياضية و الثقافية و المساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق و شبكات للتطهير و ربط كهربائي و مائي و شبكة للنقل الحضري.

فهذا الميدان شهد تطورا و تقدما كبيرا، و يظهر ذلك من خلال الإنجازات الضخمة و الكثيرة التي كادت أن تغطي على المناطق الجميلة و الأثرية و على المساحات الخضراء و الشكل المعماري للمدينة أو الحي أو بالأحرى نقول إنها طغت عليها بسبب البناءات غير القانونية و الفوضوية، و ما النزاعات التي تثار أمام المحاكم اليوم إلا نتيجة الإخلال و المساس بمقاييس البناء و التعمير .

وما جرى في 10 نوفمبر 2001 و 21 ماي 2003² ما هو إلا دليل قاطع على التجاوزات الملحقة بقواعد العمران، و كذلك لعدم كفاية القوانين التشريعية و التنظيمية في هذا المجال .

¹ - زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص05.

² - متمثلة في فياضانات 2001 بباب الواد، و بعض المناطق الأخرى و التي أودت بحياة الكثير من الأشخاص بيومرداس و العاصمة و الثنية....، و الذي خلف خسائر بشرية معتبرة، و سقوط الاف المنازل نتيجة عدم إحترام مقاييس البناء، و كذا زلزال 2003.

و لهذا كان من الأوجه إصدار قوانين أكثر صرامة على النطاق المحلي تماشيا مع التطور و النمو الحاصلين، و على وجه التحديد تعزيز قانون الجماعات المحلية في هذا المجال .

و تعد الجماعات المحلية دستوريا و تشريعا¹ هيئات قائمة الذات معترف لها بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، فلم تقتصر مهامها على إدارة الشؤون المحلية للسكان وتسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بالتهيئة مجالها الجغرافي و الإقتصادي في بعدها التنموي و خصوصا أن تأخذ بعين الإعتبار السياسة الوطنية لإعداد التراب و التعمير، و لقد أصبحت الجماعات المحلية تحتل مكانة ملفتة للإنتباه لكونها كلفت بإنجاز مهام متنوعة وفق التطور الإقتصادي و الإجتماعي التي تعد وسيلة تنظيم الحياة المحلية في ميدان التعمير .

وتكمن أهمية الموضوع في تناول الشريك الأساسي للدولة في الإدارة المحلية،

و المتمثل في الجماعات المحلية بحيث له أهمية كبيرة من الناحية العلمية و العملية.

- كون أن موضوع التهيئة و التعمير يعتبر موضوع حساس و مرن يؤثر على المواطن من ناحية البناء و البيئة سواء إيجابيا أو سلبيا.

- و كذلك هو موضوع يمس كل الجوانب التي توفر الخدمة العمومية الإقتصادية و الثقافية و البيئية و كيفية تنظيمها بإستعمال أدوات التعمير .

و تكمن دوافع إختيار موضوع دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير

على دوافع ذاتية و المتمثلة في رغبتني لدراسة هذا الموضوع لأنه موضوع مرن و متغير و يتأثر بالجوانب الإجتماعية و الإقتصادية و البيئية و السياسية، و كذا البحث عن خفايا العمران خاصة أن قوانين العمران متعددة مما ولد لديا حب الإطلاع و حب التعمق و الرغبة في التعرف على الموضوع محل الدراسة بإعتباره مهم لدى الفرد و المجتمع.

¹ - المادة الأولى من القانون 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37، سنة 2011، و كذا المادة الأولى من القانون 07-12، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12 سنة 2012.

أما من الناحية الموضوعية فتتمثل في الدور الهام الذي تلعبه الجماعات المحلية في خدمة المواطن و المجتمع ككل خاصة في مجال التهيئة و التعمير .

- حداثة و حيوية موضوع التهيئة و التعمير، و كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعا .

- و كذا تسليط الضوء على الشروط و القواعد المفروضة من طرف المشرع الجزائري بمنح عقود التعمير، خاصة أنها تتعلق بحق الملكية و هذا الحق مكرس دستوريا في المادة 64 من دستور 1996 المعدل و المتمم¹.

و من خلال هذا البحث سنحاول ان نستعرض المقتضيات القانونية التي تتيح للجماعات المحلية تدبير قضايا التعمير و تقييم الدور الذي تقوم به في هذا المجال، و لذلك سوف نحاول الإجابة على الأسئلة التالية:

- ما هو دور الجماعات المحلية تشريعيا في تدبير قضايا التعمير؟
- أما الهدف من هذه الدراسة فيبرز من خلال هذه النقاط:
- ضرورة رسم سياسة دقيقة و مضبوطة لتدخل الإدارة بأدوات التعمير و وثائق مرجعية لتنظيم إستعمال المجال العمراني من أجل تكامل أجزائها و إنسجام أطرافها.
- يجب الإعتماد على السلطات الإدارية و القضائية في تسيير و حل المنازعات بطريقة قانونية.

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتني في إعداد هذا البحث:

قلة المراجع المتخصصة في الموضوع و كذلك كثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تنوعها و نتائجها صعب من سهولة الإطلاع عليها بشكل دقيق و رغم ذلك حاولت الإلمام بقدر ممكن بموضوع البحث.

¹ - المادة 64 من دستور 1996.

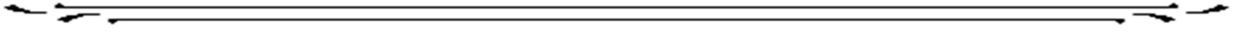
إن المنهج المستخدم للإجابة على الإشكالية إعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي و ذلك بإبراز الصلة بين المفاهيم و الجزئيات المتعلقة بالتهيئة و التعمير من اجل بسط الموضوع الذي يساعد على فهم الغموض بصورة أفضل، و كذلك قمنا بتحليل النصوص القانونية المنظمة للأساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير و جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة.

و لمعالجة هذه الإشكالية تم تقسيم الموضوع إلي ثلاث فصول:

فصل تمهيدي: تم التطرق فيه إلى النظام القانوني للجماعات المحلية، قسمنا الفصل إلى **مبحثين**

في المبحث الأول: التنظيم الإداري للبلدية، و **المبحث الثاني:** التنظيم الإداري للولاية. و تناولنا في **الفصل الأول:** أدوات التهيئة و التعمير، وقسمنا الفصل كذلك إلى **مبحثين** حيث تطرقنا في **المبحث الأول** إلى: مفهوم التهيئة و التعمير، أما **المبحث الثاني** فتناولنا فيه: المخططات المحلية للتهيئة و التعمير

و تناولنا في **الفصل الثاني:** الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير، و قسمنا هذا الفصل إلى **مبحثين**، تمثل **المبحث الأول** في الوسائل السابقة لعملية البناء، أما **المبحث الثاني** فتمثل في الوسائل اللاحقة لعملية البناء. و نختتم دراستنا **بخاتمة** للموضوع.



الفصل التمهيدي:
النظام القانوني للجماعات المحلية

إن الجماعات المحلية جزء لا يتجزأ من الدولة أي أنها تابعة لها، وهي أسلوب من أساليب التنظيم الإداري وتعني توزيع الوظيفة الإدارية بين السلطات المركزية واللامركزية، فنظام الإدارة المحلية هو نظام يعبر عن الدولة الحديثة وهو مظهر من مظاهرها، كما أن هذا النظام يرتبط ارتباطاً مباشراً باللامركزية الإدارية، حيث أصبحت كل الدول العربية تأخذ به ، ومن بينها الجزائر.

فقد كرسّت الدولة الجزائرية مثل باقي دول العالم اللامركزية الإدارية في مختلف دساتيرها وقوانينها الوطنية، بحيث أرسى المؤسس الجزائري التنظيم الإداري اللامركزي الإقليمي في صلب الدستور ، وذلك في المادة 16 منه¹ والتي جاء فيها: "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية .."، فالجماعات المحلية في الجزائر هو مصطلح إستعمله الدستور الجزائري للتعبير عن اللامركزية الإقليمية ، وتتكون هذه الأخيرة من وحدتين أو مستويين أساسيين هما البلدية والولاية² ، حيث تعمل هذه الوحدات المحلية على إدارة شؤون المواطنين المحليين على مستوى الإقليم ، في حدود إختصاصاتها التي حددها الدستور ، وذلك في كل المجالات خاصة مجال التهيئة العمرانية الذي يعتبر أساس تقدم و رقي المجتمع المحلي، وبالتالي تحسين حياة الأفراد وتحقيق مطالبهم ، وذلك بإعتبار أن الجماعات المحلية هي بمثابة الهيئات الأساسية للتنظيم الإداري في الدولة، والهدف من وجودها هو إشباع الحاجات العامة التي في الغالب يعجز أو يمتنع القطاع الخاص عن تلبيتها لقلة مردوديتها أو طول آجالها، وبغية التجسيد الأمثل للأهداف المركزية ، أوكلت لها جملة من الصلاحيات تأخذ بعين الإعتبار إمتداد وإتساع المهام المركزية على المستوى المحلي من جهة ، وتزايد حجم العام المحلية للإقليم من جهة أخرى³.

¹ - المادة 16 من دستور 2016.

² - عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع، الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر1: كلية الحقوق، بن عكنون، 2009-2010، ص 02، 03 .

³ - بن شعيب نصر الدين، شريف مصطفى، الجماعات الإقليمية ومفارقات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، الجزائر، العدد 10، 2010، ص 161.

وبإزدياد وظائف ومهام السلطة المركزية ، أسندت مهمة إدارة المرافق المحلية إلى سلطات محلية منتخبة تمثلت في الولاية والبلدية، أو ما يطلق عليها بإسم الجماعات المحلية¹، ولذلك قسمنا هذا الفصل الى مبحثين:

التنظيم الإداري للبلدية(مبحث أول) ،

التنظيم الإداري للولاية (مبحث ثاني).

المبحث الأول: التنظيم الإداري للبلدية :

تعتبر البلدية الخلية الأساسية في الدولة ، حيث تشكل قاعدة اللامركزية وهي بمثابة الرابط أو الوسيط بين الدولة والمواطن، وباعتبار أن البلدية هي الوحدة الأقرب للمواطن منحت إختصاصات واسعة ، كما عرفت إصلاحات متتالية عبر مراحلها التطورية، حيث نميز مرحلتين أساسيتين لتطور البلدية مرحلة الإستعمار ومرحلة الإستقلال، ومن خلال هذه المراحل تم صدور عدة قوانين ، منها القانون البلدي الفرنسي الصادر في 05 افريل 1884، والمرسوم 18 جانفي 1967 الذي جاء بعد الإستقلال والذي إشتمل على ميثاق البلديات، وتعتبر أهم الإصلاحات بالبلدية هي تلك التي تضمنها القانون البلدي رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 والقانون رقم 11-10 الصادر في 03 يوليو سنة 2011³، ومن خلال ذلك سنتناول الإطار المفاهيم للبلدية (مطلب أول) ، كما سنتناول هيئات البلدية (مطلب ثاني) .

¹ - موسى رحمان، واقع الجماعات المحلية في ظل الاصلاحات المالية وآفاق التنمية المحلية، مداخلة في إطار ملتقى دولي، جامعة الحاج لخضر، باتنة: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، ص03.

² - القانون 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 .

³ - القانون 11-10 ، المتعلق بالبلدية، السالف الذكر.

المطلب الأول: مفهوم البلدية:

تعتبر البلدية الخلية الأساسية في التنظيم الإداري ، و تشكل نقطة الإنطلاق في تنمية الإقتصاد والإصلاح الإداري، و يعد المجلس الشعبي البلدي إطار للتعبير عن الديمقراطية محليا، ويمثل قاعدة اللامركزية ويعالج من خلال مداولاته صلاحيات كثيرة مستندة للبلدية¹ ، تطرق إليها القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، بحيث سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف البلدية (فرع اول)، و خصائصها (فرع ثاني).

الفرع الاول: تعريف البلدية:

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة ، كما هي مكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية حيث تمارس صلاحياتها في كل مجالات الإختصاص المخولة لها بموجب القانون².

الفرع الثاني: خصائص البلدية:

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

أولا: البلدية هي وحدة أو جماعة أو هيئة إدارية لامركزية إقليمية جغرافية وليست مؤسسة أو وحدة إدارية لامركزية فنية ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و هذه الخاصية ركزت عليها المادة الأولى من القانون 10-11 بقولها*البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة.....*

ثانيا: يعتبر نظام البلدية في الجزائر صورة للامركزية الإدارية المطلقة، بحيث أن جميع أعضائها و جميع أعضاء الهيئات و لجان تسييرها و إدارتها يتم إختيارهم بواسطة الإنتخاب العام

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

² - مواد 1،2،3، من قانون 10/11 ، المتعلق بالبلدية، السالف الذكر.

و المباشر، و لا يوجد من بينهم أي عضو تم تعيينه أو تكليفه ، كما أن البلدية في النظام الإداري الجزائري تعتمد أساسا على مواردها الذاتية في تلبية و تغطية نفقات و حاجات سكانها، فنظام البلدية تجسيد لمبدأ ديمقراطية الإدارة العامة.

ثالثا: تعود أسباب إعطاء المشرع الجزائري للبلدية إختصاصات واسعة و متنوعة إلى أسباب إيدولوجية متصلة بطبيعة نظام البلدية بإعتبارها الخلية الحية و الأساسية و القاعدية للدولة الجزائرية في كافة المجالات الإجتماعية و السياسية و الإقتصادية و الثقافية .

رابعا: يعد نظام الوصاية السياسية و الإدارية على البلدية مركز ، وهذا لأن كل الإختصاصات المقررة للبلدية و كافة الشروط و الإجراءات يجب أن تعمل في نطاقها و وفقا لها، و لا يجوز الخروج عنها و إلا إعتبرت أعمال و تصرفات البلديات باطلة و غير مشروعة، لأن البلدية تعد وحدة سياسية و إدارية و إجتماعية و إقتصادية و تعد لا مركزية مطلقة في ظل مبدأ وحدة الدولة الدستورية و السياسية.¹

المطلب الثاني: هيئات البلدية :

تتوفر البلدية على هيئة مداولة تتمثل في المجلس الشعبي البلدي (فرع أول) ، وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي (فرع ثاني)، بالإضافة إلى إدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

الفرع الأول: المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر الأسلوب الأمثل للقيادة الجماعية ، كما يعتبر أقدم الأجهزة المعبرة عن المطالب المحلية، و لذلك سنتطرق إلى تعريف المجلس الشعبي البلدي (أولا)، تسييره (ثانيا)، إختصاصاته (ثالثا).

¹ - عمار عوابدي ،دروس في القانون الإداري، الطبعة الثالثة ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر 1990،ص194.

² - المادة 15 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية.

أولاً: تعريف المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر المجلس الشعبي البلدي أهم خلية في التنظيم البلدي نظرا لحساسية وضعه والأعضاء المشكلة به¹، وهو عبارة عن جهاز للمداولة يتشكل من نواب ينتخبهم مواطنو البلدية يتراوح عددهم بين 7 و 33 عضو حسب الكثافة السكانية لكل بلدية²، حيث ينتخب المجلس الشعبي البلدي لمدة 5 سنوات عن طريق الإقتراع النسبي على القائمة³.

ثانياً: تسيير المجلس الشعبي البلدي:

1- دوراته:

يجتمع المجلس الشعبي البلدي في عدة دورات يجري من خلالها مداولات فالدورات العادية تكون كل شهرين تتعدى من كل دورة خمسة أيام، أما بالنسبة للدورات غير العادية فيمكن للمجلس الشعبي البلدي أن يجتمع كلما إقتضت شؤون البلدية ويكون عقد هذه الدورة بطلب من الوالي حيث يكون مقر دوراته في البلدية، وإذا كانت هناك حالة قاهرة معلنه تحول دون الدخول إلى مقر البلدية يمكنه أن يجتمع في مكان اخر من إقليم البلدية . حيث يشترط أن ترسل الإستدعاءات لدورات المجلس الشعبي البلدي الذي حصل له ما يمنعه على حضور جلسة أو دورة، أن يوكل كتابيا عضوا اخر من المجلس من إختياره ليصوت نيابة عنه ولا يمكن لنفس العضو أن يكون حاملا لأكثر من وكالة واحدة ، حيث يتم إعداد الوكالة بطلب من الوكيل أو أي سلطة مؤهلة لهذا الغرض وتحدد صراحة الجلسة أو الدورة التي حررت من أجلها هذه الوكالة⁴ .

¹ - سمية عولمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية و المالية في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، عدد 4، عنابة، 2013، ص 262
² - جمال زيدان، إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية ومتطلبات الواقع، الجزائر ، دار الأمة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2014، ص 1، ص 97
³ - مادة 65 من قانون 10/16 ، المؤرخ في 25 أوت 2016، المتعلق بنظام الانتخابات ، ج.ر. ، العدد 50، الصادر في 28 أوت 2016.
⁴ - مواد 16 إلى 21 من قانون 10/11.، المتعلق بالبلدية.

2- مداولاته:

إن مداولات المجلس الشعبي البلدي حددها القانون 10/11 وضبط طرق سبورها وهذا ما جاء في المواد 52 إلى 61، حيث أكد على ضرورة تحرير محاضر المداولات باللغة العربية، وإجراءات الموافقة على المداولة والمصادقة عليها من السلطة الوصية الممثلة في رئيس الدائرة والوالي¹، حيث يعالج في هذه المداولات الشؤون التي تدخل في مجال إختصاصه.²

كما تكون مداولات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ بقوة القانون بعد 21 يوما من إيداعها على مستوى الولاية بإستثناء المداولات المتعلقة بإتفاقيات التوأمة بين المدن والتنازل عن الأملاك العقارية البلدية وما يتعلق بشعارات ورموز الدولة، حيث جاءت المادة 59 من هذا القانون تنص على أن مداولات المجلس الشعبي البلدي التي يكون فيها خرق للدستور وغير مطابقة للقوانين والتنظيمات التي تمس برموز الدولة وشعارتها غير محررة باللغة العربية، فيأمر الوالي ببطلان المداولة بقرار كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي ووفقا للشروط المنصوص عليها قانونا أن يرفع تظلما إداريا أو دعوى قضائية أمام الجهات المختصة ضد قرار الوالي³.

ثالثا: إختصاصات المجلس الشعبي البلدي:

تضمنها الباب الثاني من القسم الثاني من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية و المتحدث عن صلاحياتها بأن نظمتها 18 مادة منه من 107 إلى 124، و بذلك لم تخرج البلدية عن كونها خلية قاعدية للدولة و المحرك الأساسي لعجلة التنمية المحلية وهذا تماما ما ترجمته المادة 52 منه بنصها* يعالج المجلس الشعبي البلدي الشؤون التي تدخل في مجال إختصاصاته عن طريق المداولات* و عموما تتجلى إختصاصات المجلس الشعبي البلدي في:

¹ - جمال زيدان، مرجع سابق، ص 98 .

² - المادة 52 من قانون 10/11، المتعلق بالبلدية.

³ - جديدي عتيقة، إدارة الجماعات المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، قسم العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2010/2013، ص 68 .

1- التهيئة والتنمية المحلية:

تضمنتها المواد من 107 إلى 112 من القانون 10/11¹، و في هذا الإطار يعد المجلس الشعبي البلدي برامج السنوية و المتعددة السنوات أو حتى مخططة التنموي القصير و المتوسط و الطويل المدى و يصادق عليه، كما يسهر على تنفيذه في إطار الصلاحيات المسندة إليه و تماشيا مع المخطط الوطني للتنمية المستدامة، و تنمية الإقليم و كذا المخططات التوجيهية القطاعية، بالإضافة إلى ذلك بإمكانه المشاركة في الإجراءات المتعلقة بعمليات التهيئة العمرانية، إذا بموجب ذلك بإمكان البلدية الإعلان عن آرائها و قراراتها وفقا لأحكام التشريع و التنظيم المعمول به، و في هذا الإطار تخضع إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على الإقليم أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس و خاصة إذا ما تعلق الأمر بحماية الأراضي و التأثير على التعمير².

و في ظل المهام المسندة إليه فهو يسهر على حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و لاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية و التي بدورها عليها المساهمة في حماية التربة و الموارد كما تسهر على الإستغلال الأفضل لهما.

2- التعمير والهياكل الأساسية والتجهيز:

التعمير هو مجموعة الإجراءات القانونية و العمليات المادية التي تهدف إلى تحقيق تنمية منظمة للتجمعات بالنظر إلى مختلف الإحتياجات التي يتعين عليها تلبيتها، أما التجهيز فيتمثل في التزود بالتجهيزات و المنشآت الأساسية.

و لأن التعمير هو موضوع تقني بالدرجة الأولى فيتعين على المجلس الشعبي البلدي التزود بكل الوسائل ذات العلاقة بعملية التعمير بحسب ما تقتضيه النصوص و التنظيمات المعمول بها و التي تتمثل أساسا في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي .

¹ - المواد من 104 إلى 112 من القانون 10-11، المتعلق بالبلدية.

² - نقلا عن محاضرات الأستاذة ثابتي بوحانة ، السنة الثانية ماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، السنة الجامعية 2016-2017.

كما نصت المادة 115 من القانون 11-10¹ على أن البلدية و بمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى التأكد من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها، السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن، و حتى السهر على إحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.

و في إطار التعمير دائما البلدية ملزمة في مجال السكن بتوفير الشروط التحضيرية للترقية العقارية، كما لها القيام بكافة العمليات المرتبطة بتهيئة الهياكل و التجهيزات الخاصة بالشبكات التابعة لإختصاصاتها و كذا العمليات المتعلقة بتسييرها و صيانتها.

و في مجال التعمير و الهياكل القاعدية و التجهيز و في إطار حماية التراث المعماري تسهر البلدية على المحافظة و حماية الأملاك العقارية و الحماية و الحفاظ على الإنسجام الهندسي للتجمعات السكنية.

3- التربية و الحماية الاجتماعية و الرياضة و الثقافة و التسلية و السياحة:

ففي مجال التربية و التعليم: نصت عليه المادة 122 من القانون 11-10²، بحيث يظهر دور المجالس الشعبية البلدية من خلال ما ألقى على عاتقها من إنجاز لمؤسسات التعليم الإبتدائي المتماشي مع الخريطة المدرسية الوطنية و حق ضمان صيانتها كما له إنجاز و تسيير المطاعم المدرسية و السهر على ضمان توفير وسائل نقل المدرسي.

أما في المجال الاجتماعي* الحماية الاجتماعية و الرياضية و الثقافية و التسلية و السياحة* فعلى المجلس الشعبي البلدي إتخاذ مجمل التدابير لترقية تفتح الطفولة و العمل على تجهيز الحدائق الخاصة بهم و للنهوض بالتعليم التحضيري و الثقافي و الفني، و كذا المساهمة في إنجاز الهياكل القاعدية البلدية الجوارية الموجهة للنشاطات الرياضية و الثقافية و حتى للتسلية، و تقديم المساعدات لهذه الهياكل بالإضافة إلى المساهمة في تطويرها و المحافظة عليها و صيانتها، و كذا

¹ - المادة 115 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية.

² - المادة 122 من القانون 11-10، السالف الذكر.

تنظيم التكفل بالفئات الإجتماعية المحرومة و المعوزة في إطار السياسات العمومية الوطنية المقررة في مجال التضامن و الحماية الإجتماعية.

4- حفظ الصحة و النظافة و الطرقات:

نصت على هذه المجالات المادتين 123 و 124 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية¹، إذ أن هذه الأخيرة و بمساهمة المصالح التقنية عليها إحترام التشريع و التنظيم المعمول بهما المتعلقين بحفظ الصحة و النظافة و العمومية لاسيما في مجالات:

-توزيع المياه الصالحة للشرب، صرف المياه المستعملة و معالجتها، جمع النفايات الصلبة و نقلها و معالجتها، مكافحة نواقل الأمراض المتقلة، الحفاظ على صحة الأغذية و الأماكن و المؤسسات المستقبلية للجمهور، صيانة طرقات البلدية، و صيانة إشارات المرور التابعة لشبكة طرقاتها. و في نفس الإطار ينبغي على البلدية أن تقوم بتهيئة المساحات الخضراء و حتى وضع العتاد الحضري، كما لها المساهمة في صيانة الفضاءات الخاصة بالترفيه و خصوصا منها الشواطئ.

الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

سنتطرق في هذا الفرع إلى: تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا)، و إختصاصاته (ثانيا).

أولا : التعيين:

نصت المادة 48 من قانون البلدية على أنه يتم تعيين رئيس المجلس الشعبي من خلال الإقتراع العام والسري للقائمة التي تتناول أغلبية المقاعد، وينصب خلال مدة لا تتعدى ثمانية أيام بعد الإعلان عن نتائج الاقتراع²، وعليه يمكن القول أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ينتخب لعهدة انتخابية تكون مدتها 5 سنوات، ويمارس منصبه بعد إعلان تصدده القائمة التي تحصلت على أغلبية الأصوات، وينصب الرئيس المنتخب في مهامه بمقر البلدية في حفل رسمي بحضور

¹ - المادتين 123 و 124 من القانون 11-10، السالف الذكر.

² - سمية عولمي، المرجع السابق، ص 264 .

منتخبي المجلس الشعبي البلدي أثناء جلسة عليه يرأسها الوالي أو ممثلة خلال خمسة عشر (15) يوماً على الأكثر التي تلي إعلان نتائج الانتخابات¹.

ثانياً: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي:

إن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات وسلطات ووظائف متنوعة ومتعددة بإعتباره يسير مرفق عام إداري مرتبط مباشرة بالحياة اليومية للمواطن يتميز بالإزدواجية ، فهو يمارس صلاحياته بصفته ممثل للبلدية وبصفته ممثل للدولة ، وبالتالي يحتل وظيفتين في كل منهما يمارس مهام محددة²، وعليه يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي وكيل الدولة ووكيل البلدية في أن واحد³، ومن هنا يمكن قول أنه تختلف صلاحياته وإختصاصاته باختلاف المجالات، ويمكن حصر هذه الإختصاصات في النقاط التالية:

أولاً : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل الدولة:

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية، وبهذه الصفة فهو مكلف على الخصوص بالسهر على إحترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول به⁴.

1. في مجال ضبط الحالة المدنية: حيث جاء في القانون 70-20 المتعلق بالحالة المدنية على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو ضابط الحالة المدنية⁵.

حيث حول القانون البلدي لرئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة القيام بإحصاء سنوي لفئات المواطنين المعنيين بالخدمة الوطنية المولودين في البلدية أو المقيمين بها، وضبط بطاقة الخدمة

¹ - مواد من 62 إلى 67 من قانون 10/11، السالف الذكر.

² - بلعربي نادية، دور البلدية في التنمية المحلية في ظل القانون الجديد، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق ، جامعة ورقلة، 2012-2013، ص 10.

³ - جورج قوادل، ترجمة منصور القاضي، القانون الإداري ، لبنان ، مؤسسة الجامعية للدراسات ونشر والتوزيع، ط1، 2001، ص 380 .

⁴ - المادة 85 من قانون 10/11، المتعلق بالبلدية.

⁵ - الأمر 70-20 مؤرخ في 19 فبراير 1970، متعلق بقانون الحالة المدنية، الجريدة الرسمية، عدد 21 ، الصادرة في 27 فبراير 1970 .

الوطنية ، كما يجوز له تفويض تحت مسؤولية أي نائب أو موظف بالبلدية لإستلام تصريحات الولادة والزواج وكذا الوفاة إضافة إلى تسجيل جميع الوثائق والأحكام القضائية في سجلات الحالة المدنية¹، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ وتنفيذ القوانين والتنظيمات على إقليم البلدية.

- السهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية،

- السهر على حسن تنفيذ التدابير الإحتياطية ،والوقائية لضمان سلامة وحماية الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها أية كارثة أو حوادث² .

2. في مجال ضبط الشرطة القضائية: حيث نصت المادة 68 من قانون السابق

المتعلق بالبلدية على أن هذا الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وأكدت المادة 92 من قانون 10/11 أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط للشرطة القضائية، حيث تعتبر صفة الضابط القضائي من إختصاص وكلاء وضباط الشرطة القضائية العاملين تحت سلطة النائب العام للجمهورية الذين يرتبطون مباشرة بوزير العدل وقانون الإجراءات الجزائية ،حيث عدد الأشخاص المخولين لممارسة هذه المهام وهم ضابط الدرك ،وصف الضباط، وعناصر الدرك ،مفوض الشرطة ،مفتش الأمن الوطني ،ورؤساء المجلس البلدية³ .

3. في مجال الضبط الاداري: حيث نصت المادتين 92-93 من قانون 10-11

على أنه يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية على سلك شرطة البلدية التي يحدد قانونها الأساسي عن طريق التنظيم، كما يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على إحترام حقوق وحرريات المواطنين حيث يكلف بالمحافظة على النظام العام في كل

¹ - جمال زيدان، مرجع سابق، ص 109.

² - المادتين 88-89 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

³ - محمد خشعون، المرجع السابق، ص 107.

الأماكن العمومية، ومعاينة كل الأشخاص الذين يمسون بالسكنينة العمومية وكل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها¹.

و على العموم يمكن أن نذكر بعض الصلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال كالمحافظة على صحة المواطن من خلال :

- مراقبة المواد الإستهلاكية،
- مكافحة الأمراض الخطيرة والمعدية،
- السهر والمحافظة على نظافة الشوارع والمساحات الخضراء.

ثانيا: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا بالبلدية:

يباشر الإختصاصات التقليدية المعروفة (إدارة ومالية) ،أي يمثل البلدية في جميع أعمالها المدنية والإدارية وفقا للقوانين والأنظمة²، حيث حدد قانون البلدية 10/11 صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثل البلدية، وذلك من خلال أنه يمثل هذه الأخيرة في جميع المراسم التشريعية والتظاهرات الرسمية³.

يقوم بإسم البلدية ولحسابها بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة و إدارة الأموال والحقوق المتعلقة بالبلدية وتمثل في:

- تمثيل البلدية في جميع المراسم التشريعية و التظاهرات الرسمية،
- تمثيل البلدية في كل أعمال الحياة المدنية و الإدارية وفق ماإقتضته النصوص القانونية.
- إستدعائه للمجلس الشعبي البلدي ،و يعرض عليه المسائل الخاضعة لإختصاصه،
- إعداد مشروع جدول أعمال الدورات و رئاستها،
- إبرام المناقصات والمزايدات الخاصة بأشغال البلدية،

¹ - المواد 92- 93- 94 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

² -صالح فؤاد، القانون الإداري الجزائري ، لبنان، دار الكتاب اللبناني، ط1، 1983، ص 216 .

³ -المادة 77 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

- رفع الدعاوى أمام القضاء بإسم البلدية وحسابها،

- القيام بجميع الإجراءات القاطعة للتقادم ولسقوط الحق.¹

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوزيع المهام والمسؤوليات ، كما يحق له أن يمارس الرئاسة على موظفيه من خلال التوجيه والتعديل والإلغاء في أعمالهم²، ويسهر على تركيز جميع المصالح البلدية وحسن سيرها ويكلف لهذا الغرض:

- إدارة شؤون موظفي البلدية ،

- إتخاذ التدابير للمحافظة على طرق البلدية ،

- إدارة المتاحف ومكاتب البلدية³ .

ثالثا: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته هيئة تنفيذية للمجلس:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا الإختصاص بدعوة المجلس إلى إنعقاد الجلسة في مواعيد يعينها ويعلن عنها، وبعد جدولة الأعمال يبلغها إلى الأعضاء ويتأسر جلساتها ويتولى إدارتها والمحافظة على النظام فيها ويشرف على الجان المنبثقة على المجلس أو بلجان أخرى لها علاقة بعمل البلدية⁴.

كما يقدم تقريرا يضمه بمهمة تنفيذ المجلس، وحتى يتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من القيام بمهمة التنفيذ في أجال معقولة حول له المشرع بموجب المادة 69 من قانون 10/11 الإستعانة بهيئة تنفيذية تتولى الإشراف والمتابعة بخصوص مداوات المجلس وتضم الهيئة إلى جانب الرئيس نوابه ويتراوح عددهم من 2 إلى 5 حسب عدد أعضاء المجلس الشعبي البلدي⁵.

¹ -صالح فؤاد، مرجع سابق، ص 216 .

² -المادتين 126-128 من 08/90 المعدل والمتمم المتعلق بالبلدية.

³ -صالح فؤاد، مرجع سابق، ص 216 .

⁴ - مصلح ممدوح الصرايرة، القانون الإداري، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1 2012، ط2 2014، ص 250.

⁵ - جديدي عتيقة، مرجع سابق، ص 133 .

كما منح القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية طرد أي شخص غير منتخب بالمجلس قام بالإخلال بحسن سير الجلسة ، يحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجلسات وينظمها، إذ يحدد تاريخ وجدول أعمال الدورات بعد التشاور مع الهيئة التنفيذية¹.

المبحث الثاني: التنظيم الإداري للولاية:

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

وفي هذا المبحث سنتناول الولاية وذلك بالتطرق إلى:

مفهوم الولاية (مطلب أول) ، هيئات الولاية(مطلب ثاني)

المطلب الاول: مفهوم الولاية:

الولاية هي وحدة إدارية من وحدات الدولة، وهي في الوقت نفسه شخص من أشخاص القانون الإداري، تطرق إليها القانون 12-07 المتعلق بالولاية، و سنتناول في هذا المطلب تعريف الولاية (فرع أول)، و خصائصها (فرع ثاني).

¹ - عشاب لطيفة، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق ، جامعة ورقة /2012، 2013، ص 46 .

الفرع الاول: : تعريف الولاية :

الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة وبها إختصاصات سياسية وإقتصادية وإجتماعية وثقافية¹ ، كما تعتبر الولاية وحدة إدارية لامركزية تتوفر فيها مقومات لامركزية وهي تمثل السلطة الوصية على البلدية حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتقوم بنشاطات في مختلف المجالات² .

الفرع الثاني: خصائص الولاية:

تتماز كمجموعة إدارية لامركزية إقليمية بمجموعة من الخصائص والمميزات الذاتية نذكر منها:

أولاً: أن الولاية هي وحدة أو مجموعة إدارية لامركزية إقليمية وجغرافية وليست مجموعة أو وحدة لامركزية فنية أو مصلحة أو مرفقية ، فقد وجدت ومنحت الإستقلال والشخصية المعنوية ومنحت قسطاً من سلطة الدولة على أساس إقليمي جغرافي أساساً وليس على أساس موضوعي .
ثانياً: تعد الولاية كوحدة ومجموعة إدارية لامركزية في النظام الإداري الجزائري حلقة وهمزة وصل بين الحاجيات والمصالح والمقتضيات المهنية المتميزة عن مصالح الدولة ككل وبين مصالح ومقتضيات وإحتياجات المصلحة العامة في الدولة³ .

والولاية بجهازها الإداري ونظامها القانوني وإختصاصاتها العامة تعد وتعتبر عاملاً فعالاً وحيوياً ووسيلة فنية منطقية ناجعة في إقامة وتحقيق التنسيق والتعاون والتكامل بين وظائف وإختصاصات المجموعات الجهوية المهنية (البلديات) ، وبين أعمال السلطات المركزية في الدولة والولاية بإعتبارها وسيلة وعامل إنسجام لتحقيق التوازن بين المصلحة المحلية الإقليمية والمصلحة العامة في الدولة ولذلك كانت الولاية صورة من صور اللامركزية الإدارية المطلقة مثل البلدية.

¹ -المادة 1 من القانون 07/12 ، المتعلق بالولاية ، السالف الذكر .

² -سمية عولمي، مرجع سابق، ص 267 .

³ -شويخ بن عثمان ، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان، 2010، 2011، ص 42 .

ثالثا: تمتاز الولاية بإعتبارها مجموعة أو وحدة إدارية لامركزية نسبية في النظام الإداري الجزائري وليست وحدة أو مجموعة لامركزية إدارية مطلقة، لأن أعضاء الهيئة وجهاز تسييرها وإدارتها لم يتم إختيارهم وإنتقائهم كلهم بالإنتخاب، وإنما يختار البعض منهم بالإنتخاب العام (الإقتراع) وهم أعضاء المجلس الشعبي الولائي، بينما يعين باقي الأعضاء (المجلس التنفيذي) والي الولاية من قبل السلطات الإدارية المركزية بمرسوم رئاسي، ليدبر هذه الهيئة التنفيذية الوالي .

تؤكد صفة وطبيعة اللامركزية النسبية للولاية في إعتبرها وحدة إدارية مركزية في تحقيق وإنجاز المصالح المحلية للولاية وإشباع الحاجات المحلية لسكان الولاية ، وتشارك بذلك الولاية في أداء الخدمات اللازمة للمصلحة الجهوية لسكان الولاية، فهي ليست مجرد جماعة محلية لامركزية تشكل أعمالها إمتداد لأعمال البلدية، وأعمال الدولة فحسب، بل هي أيضا الدائرة تمكن الإدارة المركزية للدولة بكل المعلومات المحلية المطلوبة وفي نفس الوقت تعكس عملها لخدمة المواطنين على الوجه الأكمل .

المطلب الثاني: هيئات الولاية:

تقوم الولاية على هيئتين : المجلس الشعبي الولائي(فرع أول)، والوالي(فرع ثاني).¹

الفرع الأول: المجلس الشعبي الولائي:

أولا: تعريف المجلس الشعبي الولائي:

هو عبارة عن جهاز مداولة على مستوى الولاية ، كما يمثل اللامركزية وأداة للممارسة ومشاركة الشعب في تسيير مختلف شؤون الحياة المحلية، حيث ينتخب المجلس الشعبي الولائي لمدة 5 سنوات بطريقة الإقتراع النسبي على القائمة² ، يتراوح عدد أعضائه بحسب المادة 56 من قانون 10/16 المتعلق بنظام الانتخابات ما بين 35 و55 عضو².

¹ -المادة الثانية من القانون 12-07، المتعلق بالولاية..

- المادة 56 من القانون العضوي 16-10، المؤرخ في 25 أوت 2016 المتعلق بنظام الانتخابات..

غير أنه منذ 1992 ظهر ما يسمى بالمندوبيات التنفيذية الولاية والبلدية، والتي يتم إقترح أعضائها من طرف الوالي وخولت لها من الناحية القانونية والنظرية كل الصلاحيات المخولة للمجالس المنتخبة .

ثانيا: صلاحيات المجلس الشعبي الولائي:

بالرجوع إلى أحكام القانون 07-12 نجد أن المشرع الجزائري نظم صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في إطار إختصاصين إثنين، الأولى تعد صلاحيات تقليدية و تتمثل أساسا في التصويت على الميزانيات و إدارة أملاك الولاية و إبرام الصفقات ، أما الثانية فهي صلاحيات تتعلق بتدخلات ذات طابع إقتصادي و إجتماعي تشمل المجالات التي تم ذكرها في المواد من 73 إلى 101 من نفس القانون و التي تتمثل في :

1- التهيئة العمرانية: طبقا لنص المادة 178¹ من القانون 07-12 يحدد المجلس الشعبي الولائي مخطط التهيئة العمرانية للولاية و يراقب تنفيذه، و بهذه الصفة يشارك في إجراءات تنفيذ عملية التهيئة العمرانية ذات البعد الجهوي أو الوطني مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

2- الفلاحة و الري: طبقا لنصوص المواد 84-85-86-87 من القانون 07-12² يبادر المجلس الشعبي الولائي في المجالات التالية: توسيع و ترقية الفلاحة، ا لوقاية من الآفات الطبيعية، التشجير و حماية البيئة و الغابات، الصحة الحيوانية، التزويد بالمياه الصالحة للشرب و تطهير المياه.

¹ -المادة 78 من القانون 07-12،السالف الذكر.

² - المواد 84-85-86-87 من القانون 07-12،السالف الذكر.

3-الهيكل الأساسية الاقتصادية: طبقا لنصوص المواد 88-89-90-91 من القانون 12-

107¹ للمجلس القيام بالأعمال و الأنشطة التالية: تهيئة الطرق الخاصة بالولاية، و صيانتها،

تصنيفها، ترقية هيكل الأنشطة تنميتها العمل على الإنارة الريفية و فك العزلة.

4-التجهيزات التربوية و التكوينية: حسب نص المادة 92² من نفس لقانون تتولى الولاية إنجاز

و صيانة مؤسسات التعليم الثانوي، التقني و التكوين المهني.

5-النشاط الإجتماعي و الثقافي: حسب نصوص المواد 93-94-95-96-97-98-

99 من نفس القانون³ يقوم المجلس بعدة أعمال في هذا المجال و المتمثلة أساسا في: التشغيل، إنجاز

الهيكل الخاصة بالصحة العمومية، القيام بأعمال الوقاية الصحية، مساعدة الفئات الإجتماعية

المتحاجة إلى رعاية، إنشاء المؤسسات الثقافية و الرياضية، بعث و تنمية التراث الثقافي و السياحي

بالولاية.

6-السكن: طبقا للمادتين 100 و 101 من نفس القانون⁴ يساهم المجلس و يشجع إنشاء

مؤسسات البناء و التعاونيات العقارية، و كذا القضاء على السكن الهش و غير الصحي و

محاربتة.

الفرع الثاني: الوالي:

أولا: تعريف الوالي

1. لم يرد في النصوص القانونية المنظمة للإدارة المحلية تعريف دقيق للوالي، بل تم تعريفه من

خلال الصفات التي يتصف بها والمهام التي يقوم بها، وبالتالي : يعتبر الوالي حائز سلطة الدولة في

¹ -88-89-90-91 من القانون 12-07،السالف الذكر.

² -المادة 92 من القانون 12-07،السالف الذكر.

³ - المواد من 93 إلى 99 من القانون 12-07،السالف الذكر.

⁴ - المادتين 100 و 101 من القانون 12-07،السالف الذكر.

الولاية ومندوب الحكومة¹، كما يعتبر الوالي عضو أو سلطة إدارية من السلطات الإدارية المركزية فهو ممثل السلطات الإدارية والسياسية المركزية في الولاية، والممثل المباشر والوحيد لكل من الوزراء في نطاق الحدود الإدارية للولاية التي يتولاها².

انيا: صلاحيات الوالي:

يمارس الوالي سلطات كثيرة سواء بإعتباره ممثلا للدولة، أو إعتباره ممثلا للولاية وهيئة تنفيذية.

1- صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للدولة:

حيث يعتبر الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، فهو الذي ينشط ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية³، و حيث يعتبر الوالي ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية وهو بذلك يمثل مختلف الوزراء إذا يلتزم بتنفيذ التعليمات الصادرة من كل وزير⁴.

***في مجال الضبط الإداري:** حيث يعتبر الوالي من رجال الضبط الإداري وهو مسؤول عن حفظ النظام العام والمحافظة على سلامة المجتمع وصيانتته بما يتضمنه من الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام⁵، كما نصت المادة 114 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية على أن الوالي مسؤول على المحافظة على النظام العام والأمن والسلامة والسكينة⁶.

¹ - محمد الصغير، القانون الإداري، الجزائر: ديوان والتوزيع، 2004، ص 181.

² - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 187.

³ - مادة 111 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية .

⁴ - محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، عنابة، دار العلوم للنشر والتوزيع، ص 128 .

⁵ - حسن مصطفى حسين، الإدارة المحلية المقارنة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص2، 1982، ص 150.

⁶ - المادة 114 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية.

و لقد أكد أكد الدكتور عمار عوابدي على أن والي الولاية هو المسؤول والمختص بعملية حفظ النظام العام في الولاية، حيث يملك سلطة إصدار القرارات الإدارية والتنظيمية والفردية المتعلقة بتنظيم عملية حفظ النظام العام بالولاية¹.

أما الضبط الإداري المتعلق بالصحة العامة والحماية المدنية فيتمثل في إتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة التي تكفل المحافظة على صحة الأفراد، وعلى هذا لأساس يستطيع الوالي مثلاً أن يصدر لوائح يمنع بها تعريض المأكولات للتلوث أو عرض و بيع السلع واللحوم على الهواء الطلق دون إدعاءات صحية.

ويعد الوالي المسؤول الأول في إعداد وتنفيذ الإسعافات في الولاية، ويمكنه لهذا الغرض تسخير الأشخاص والممتلكات² وهذا ما أكدته المادة 119 من قانون 07/12 على أن الوالي يسهر على إعداد مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية وتحسينها وتنفيذها.³

***في مجال الضبط القضائي:** كذلك إعتبر الدكتور حسن حسين مصطفى الوالي من رجال الضبط القضائي، ويمارس مهامه في نطاق ما أمر به قانون الإجراءات الجنائية إذا أنه وفق لما ورد بالمادة 28 من الأمر رقم 100/66 الصادر بتاريخ 8 يونيو 1966 قانون الإجراءات الجزائية⁴ يجوز للوالي في حالة إرتكاب جنائية أو جنحة ماسة بأمن الدولة أن يقوم بنفسه بإتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لمعاينة الجنايات أو الجنح⁵، حيث يجوز لوالي الولاية صفة الضبط القضائي ففي حالات الإستعجال والضرورة والظروف الإستثنائية يستطيع أن يقوم بنفسه بجميع أعمال الضبط القضائي⁶، بحيث يكون للوالي سلطات الضبط القضائي في الحالات التالية:

¹ - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 188 .

² - مارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07/12 مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون إداري قسم الحقوق ، جامعة ورقلة، 2012/2013، ص 29.

³ - المادة 119 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

⁴ - الأمر رقم 66-100، المؤرخ في 08 يونيو 1966، قانون الإجراءات الجزائية.

⁵ - حسن مصطفى، مرجع سابق، ص 150.

⁶ - عوابدي عمار، مرجع سابق، ص 187 .

- الجرائم ضد الدولة ومنه ليس للوالي التدخل في الجرائم المرتكبة ضد الأشخاص والأموال والأعراض،

- أن تكون الجرائم موصوفة قانونا بأنها جنحة أو جنائية ،

- في مجال التمثيل والتنفيذ، حيث نصت المادة 113 من قانون 07/12 على أن الوالي يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات وإحترام رموز الدولة¹ وشعاراتها على إقليم الدولة، كما يسهر على الأنظمة وتطبيق عمل الحكومة في الولاية²، بالإضافة إلى الأوامر الصادرة من السلطة التشريعية وذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية.³

2- صلاحيات الوالي بصفة ممثلا للولاية:

حيث يمثل الوالي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع الأعمال الإدارية والمدنية ، حيث يسهر ي على شهر مداوات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها ،و يقدم عند إفتتاح كل دروة عادية تقريرا عن تنفيذ المداوات المتخذة خلال الدورات السابقة كما يطلع المجلس الشعبي الولائي سنويا على نشاطات القطاعات غير الممركزة بالولاية.⁴

وعليه يقصد بالأعمال المدنية الأعمال التي يقوم بها الشخص المعنوي وكأنه شخص طبيعي كواجب الضيافة في حالة إستضافة شخصية وطنية أو أجنبية أو تقديم التعازي أو التهاني أو تلبية الدعوات التي تصل ب،سم الولاية،بالإضافة إلى أنه يمثل الولاية أما القضاء سواء كان مدعيا أو مدعي عليه⁵، كما يتولى الوالي رئاسة إدارة الولاية حيث تتوفر الولاية على إدارة توضع تحت سلطة الوالي ،بحيث يتولى الوالي التنشيط والتنسيق والمراقبة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي

¹ - المادة 113 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

² - عمر صدوق، دروس في الهيئات المحلية المقارنة ، الجزائر ، ديوان المطبوعات، ص117.

³ - سمية عولمي ، المرجع السابق، ص 269.

⁴ - المادة 103 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

⁵ - خليل محمد، المرجع السابق، ص35.

215/94 المؤرخ في 03 جويلية 1994 نجد أن أجهزة الإدارة في الولاية الموضوعة تحت سلطة

الوالي تتمثل في :

- الكتابة العامة،
- المفتشية العامة،
- الديوان،
- رؤساء الدوائر¹.

3- اختصاصات الوالي كهيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي:

يقوم الوالي في هذا الإطار ب تنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي، وذلك عن طريق الإدارات الولائية بإعتبارها جهاز تنفيذي بعد أن تصادق عليها هيئة مداولة المجلس الشعبي الولائي²، كما يلزم القانون الوالي أن يطلع المجلس الشعبي الولائي سنويا وخلال الفترات الفاصلة بين الدورات على حالة تنفيذ المداورات بموجب تقرير يقدمه ويفرضه على المجلس الشعبي الولائي ويمكن أن ينتج عن مناقشته دفع لائحة الى السلطة الوصية (الوزارة).³

كما للوالي صلاحيات في إعلام الجمهور بمختلف مداورات وأشغال المجلس الشعبي الولائي عن طريق نشرها، وذلك تجسيد لمبدأ الرقابة الشعبية، حيث ينتج على نشر المداورات أن لأي مواطن حق الإطلاع على فحواها وإمكانية الطعن فيها إما إداريا لوزير الداخلية أو قضائيا طبقا لأحكام المادة 125 من قانون الولاية السابق 09/90⁴.

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 216.

² - المادة 102 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

³ - اسماعيل فرحات، مرجع سابق، ص 127.

⁴ - القانون 90-09، المؤرخ في 07/04/1990، المتعلق بالولاية، المعدل و المتمم بالقانون 12-07، المؤرخ في 21-02-2012، ج.ر، عدد 12، سنة 2012.

إعلام رئيس المجلس الشعبي الولائي بالمستجدات، وذلك نظرا للطابع القانوني للولاية كمؤسسة إدارية وسياسة، كما أن القانون ألزم الوالي بإطلاع رئيس المجلس الشعبي الولائي على حالة تنفيذ المداولات وتقديم كل المعلومات اللازمة.¹

¹ -جبارة توفيق، ..مرجع .سابق، ص 37.

الفصل الأول:

أدوات التهيئة و التعمير

القانون الجزائري على غرار القوانين الأخرى أعطى إهتماما كبيرا لمشاكل العمران ، فأراد بذلك التوفيق بين النمو الديمغرافي و المحافظة على التعمير ، بحيث تكمن أهمية التهيئة و التعمير في أنه يعود لهما الفضل في إنتاج أحياء منظمة و متناسقة¹، بالإضافة إلى كونها تعمل على أن يظهر المجال الحضري بمظهر أكثر تناسقا و تنظيما، ولمعالجة ذلك لابد من التطرق إلى أهم المفاهيم التي شهدتها ميدان التهيئة والتعمير. لذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

- مفهوم التهيئة و التعمير(مبحث أول)
- المخططات المحلية للتهيئة و التعمير(مبحث ثاني).

المبحث الأول: مفهوم التهيئة و التعمير

سننتظر في هذا المبحث إلى المفهوم اللغوي للتهيئة و التعمير(مطلب أول)، والمفهوم القانوني للتهيئة و التعمير(مطلب ثاني).

المطلب الأول: المفهوم اللغوي للتهيئة و التعمير

الفرع الأول: مفهوم العمران

يعتبر مصطلح العمران أي -urbanisme² - ابتكار حديثا فقد ظهر في اللغة الفرنسية خلال سنوات 1910 ليدل على حقل عملي جديد متعدد المجالات ناتج عن المقتضيات الخاصة بالمجتمع الصناعي كونه يطور فكرة ومنهجية "تطور المدينة".

أولا: لغويا: العمران من الناحية اللغوية مشتقة من الكلمة اللاتينية*urbs*، والتي تعني المدينة، ويعده المهندس الإسباني* Il Defons edra* أول من إستعمل كلمة urbanisation

1- نقلا عن محاضرات الأستاذ: بن فاطيمة بوبكر، السنة الثانية ماستر في الحقوق، تخصص إدارة الجماعات المحلية، السنة الدراسية، 2016-2017.

2- **URBANISME.** Ensembles des sciences ,des techniques et des arts relatives à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains.

ثانياً: إصطلاحاً: فهو ذلك التنظيم المحلي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ،لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المحلية¹ .
كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن .

كما أن العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكيف السكن خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق.
وحسب الباحث *jp-fourd* العمران هو علم و فن لتصحيح أخطاء المجال التي إرتكبت في الماضي بواسطة هيئات مناسبة للمجال كنا أن مجال تدخل هذا الإختصاص جميع المستعملين في ان واحد.²

الفرع الثاني: مفهوم التهيئة و التعمير

لقد زاد إهتمام الدولة بمشاكل التعمير بتوجهات جديدة بعد الحربين العالميتين ،مما أدى إلى ظهور نظريات و قواعد جديدة في المجال العمراني ،فشهدت فلسفة التعمير تطورا ملحوظا ،كما وردت مختلف التعريفات والتي تستوجب التفريق بين مصطلحي التهيئة و التعمير،ولذلك سنتناول مفهوم التهيئة(أولا)،ومفهوم التعمير(ثانيا).

أولا: مفهوم التهيئة:

هي مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم و منسق في تركيز السكان و الأنشطة الإقتصادية و الثقافية و البناء و التجهيزات ووسائل الإتصال على إمتداد رقعة من الأرض.

¹ - نقلا عن محاضرات الأستاذ: بن فاطيمة بوبكر،السنة الثانية ماستر في الحقوق، تخصص إدارة الجماعات المحلية،السنة الدراسية،2016-2017.

² - نقلا عن محاضرات الأستاذ: بن فاطيمة بوبكر،السنة الثانية ماستر في الحقوق، تخصص إدارة الجماعات المحلية،السنة الدراسية،2016-2017.

وبالتالي هي عمل إرادي يتم عن طريق السلطة العمومية و بإعانة منها و في عدة مستويات (مستوى الوطن، المدينة، الحي السكني أو حتى المستوى المحلي الداخلي).

ثانيا : مفهوم التعمير :

عرفه الاستاذ أوبي Auby على أنه مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والإقتصادية والإجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني¹.
كما يعرف على أنه علم أو فن التطبيق العملي للوقاية ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به، وهذا يتم تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة، كما يتضمن أيضا إستغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة²
أما بخصوص التهيئة العمرانية فتتمثل في جملة الإجراءات والأعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لاحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني وحسن التصرف فيه ، ومفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع ، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاما حيا موحدًا يمكن للحديث ان يتعايش مع القديم بإنسجام وحركية على مستويات متلائمة ومتوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية.

المطلب الثاني: المفهوم القانوني للتهيئة و التعمير :

الفرع الأول: الاطار القانوني للتعمير في ظل القانون 03/87

المشروع الجزائري و في إطار القانون 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987³ والمتعلق بالتهيئة العمرانية⁴ لم يعطي تعريف لمصطلح التعمير و إنما نص على أهداف هذا القانون من خلال مجموعة من النصوص القانونية ، إذ نصت المادة الثانية منه في فقرتها الأولى على أن التهيئة

1 - زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص.

2 - عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، 1993، ص 11.

3 - القانون 87-03، المؤرخ في 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج. ر. عدد 05، المؤرخ في 27 يناير 1987..

العمرانية تشكل الإطار الإستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي و حمايته،و في نفس السياق نصت **الفقرة الثانية** من نفس المادة على انه تهدف التهيئة العمرانية إلى الإستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال العيكلة و التوزيع المحكم للأنشطة الإقتصادية و الموارد البشرية و الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة..

إضافة إلى ذلك تتكفل التهيئة العمرانية بالجوانب المرتبطة بحماية الأشخاص و الممتلكات و التجهيزات و الهياكل القاعدية عند إختيار موقع المشاريع و تصورها هذا حسب المادة السادسة منه.2.

وتصيف المادة **السابعة** من نفس القانون على أنه: تجسد التهيئة العمرانية إختيارات توزيع الأنشطة الإقتصادية و السكان في المجال الجغرافي و تدرج في إطار تسيير إداري ومنسجم للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية التي ينبغي أن تخضع لها جملة الأعمال.

وبالتالي التهيئة العمرانية هي أداة تخطيط عمراني تمكن الجماعة المحلية المعنية من ممارسة سياسة متناسقة لتنظيم إستعمال مجالها الترابي و تحديد صبغة الأرض و شروط إستعمال و إستغلال كل قطعة منها، و تمثل هذه الأداة الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاها للجماعة المحلية المعنية أن ترفض أو تمنح التراخيص المتعلقة بالتعمير.

الفرع الثاني: الإطار القانوني للتعمير في ظل القانون 29/90:

وبالرجوع الى القانون الجزائري وبالضبط الى القانون رقم¹ 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع لم يتطرق الى تعريف مصطلح التعمير بل اكتفى بذكر الهدف من هذا القانون أي قانون التعمير من خلال مادته الأولى والتي تنص " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل

¹ - القانون رقم 29-90، المؤرخ في 01-01-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.، عدد52، الصادرة في 02-12-1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج.ر. عدد 51، ضادرة في 2004.

المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة و كذا
وقاية المحيط والإوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ
وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

بمعنى هذه المادة أن إستغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير¹ وتحويل المبنى يكون في إطار
القواعد العامة وأدوات للتهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العمرانية العامرة والقابلة للتعمير عن طريق إيجاد
التوازن بين مختلف وظائف الأراضي أنماط البناء والأنشطة المتنوعة من خلال المادة 11 التي تقول²
أن أدوات التهيئة والتعمير تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي التي تسمح من خلالها
إستعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المناظر والمواقع الأثرية والطبيعية ، هذا من
جهة ،ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة،
والبناءات المنجزة للإحتياجات الحالية والمستقبلية³.

كما تحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية بإعتبار البيئة كما سبق
وقلنا بأنها عنصر من العناصر التي تشكل التهيئة العمرانية وهذه الأخيرة تعمل على محافظة المواقع
الطبيعية والآثار التاريخية.

المبحث الثاني: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير

تشكل أدوات التهيئة والتعمير حسب المادة 10 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة
العمرانية من: المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي.

التخطيط يعرف على أنه "علم يهدف إلى وضع برامج إقتصادية تحد في نفس الوقت
الأهداف التي يتوخى تحقيقها وتعطى تصورا لمختلف مراحل تمويل بالإضافة الى الأهداف تحديد

¹ - القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر رقم 49، لسنة 1990.

² - المادة 11 من قانون رقم 29/90 ، السالف الذكر.

³ - زهرة أبرباش، مرجع سابق، ص.

بنية الهيئات والاجهزة الممكن انشاؤها عند الاقتضاء لتحقيق اهداف المخطط.¹، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مطلب أول)، ومخطط شغل الأراضي (مطلب ثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يلعب دورا مهما على المستوى المحلي، يظهر ذلك من خلال تنفيذه التوجهات الكبرى للتهيئة العمرانية، بالإضافة إلى حمايته للمنتجات المعمارية و التي هي واحدة من المنتجات الثقافية ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي (فرع اول)، ومحتوى المخطط (فرع ثاني)، نظام القطاعات المبرمجة للمخطط (فرع ثالث)، وإجراءاته (فرع رابع).

الفرع الاول : الاطار القانوني للمخطط التوجيهي:

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90² المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91³ المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في ديسمبر 2005 .

1- القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة العمرانية، مرجع سابق.¹

2- القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة العمرانية، مرجع سابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر عدد 26 سنة 1991.

كما نجد أن القانون 29/90 جاء محاولاً لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال و أصبح واصبح التسيير في استغلال العقار والتعامل معه بجدية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة¹.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداء التخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وتضبط الصبغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي²

¹ - النذير الزريبي، بلقاسم ذيب، وآخرون، التهيئة العمرانية بين التخطيط والوقائع، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة مشوري قسنطينة، العدد 13، 2000، ص 36.

² - المادة 16- 19 من القانون 29/90، مرجع سابق.

ثانثا: أهداف المخطط التوجيهي

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يأتي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الاقليمية وإعتمادا على مخططات التنمية ،

- يحدد شروط عقلنة إستعمال المجال ويهدف إلى الإستغلال 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 للتعمير ، 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 .

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني ، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها .

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار ، وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في اقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.¹

¹ - مقلید سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،جامعة بسكرة، 2013- 2014 ص76.

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على مكونات التالية:

أولا: تقرير توجيهي:

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي للتراب المعني¹.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر الى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية، وكذلك حماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المسماة بقطاعات التعمير والمتمثلة في القطاعات لكل الاراضي وان كانت غير مجهزة لجميع الهيئات .

ثانيا: نظام ضبط القواعد المطبقة لكل منطقة:

يقسم المخطط التوجيهي إلى عدة قطاعات محددة، التي تعتبر جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لإستعمالات عامة واجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة أعلاه و المسماة بقطاعات التعمير، والمتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات العمرانية، والقطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق سنوات ، وقطاعات التعمير المستقبلية تتم على المدى البعيد في أفق سنة والتي سندرسها ونفصلها لاحقا.²

ثالثا: الوثائق البيانية المعتمدة : تتمثل في :

- **مخطط الوضع القائم**، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة ،
- **مخطط التهيئة** يبين حدود ما يأتي: القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل كما محدد في القانون،

¹ -المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 ، مرجع سابق.

² - المادة 19 من القانون 29/90 السالف الذكر.

- بعض أجزاء الارض ، الساحل ،الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة،
- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي التي تأتي تنفيذها له،
- مخطط الإرتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،
- مخطط تجهيز، يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير وكذلك المنفعة العمومية
- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.¹
- تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيو تقنية أو الخاصة،وتحدد مساحات حماية المؤسسات او المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها.

الفرع الثالث: نظام القطاعات المبرمجة لمخطط التوجيهي:

كما نبين كذلك المناطق الواجب حمايتها بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية من الأخطار الكبرى على النحو التالي:

أولاً: القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمر:

إن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و كذا المساحات الفاصلة ما بين هذه البنايات، ومستحوذات التجهيزات

¹ - المادة 17 من القانون 90-29،السالف الذكر.

والنشاطات و لو غير المبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة .

كما تشمل أيضا الأجزاء من المنظمة المعمرة الواجب تجديدها، وإصلاحها وحمايتها.¹
أما القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير.²

ثانيا: القطاعات المستقبلية:

تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في أفق 20 سنة حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و تكون هذه الأراضي خاضعة للإرتفاقات بعدم البناء عليها، ولا يرفع هذا الخطر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي، و تمنح في حالة غياب هذا الأخير بهذه القطاعات كافة الإستثمارات التي تتجاوز مدة إندثارها الأجل المنصوص عليها للتعمير، و كذا التعديلات و الإصلاحات الكبرى للبنائات المعنية بالهدم و يتعلق الأمر بما يأتي:

تجديد، وتعويض وتوسيع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي ،

- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،
- البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.³

¹ - المادة 20 من القانون 90-29 السالف الذكر.

² - المادة 21 من القانون 90-29 السالف الذكر.

³ - المادة 22 من القانون 90/29 السالف الذكر.

ثالثا: القطاعات الغير قابلة للتعمير :

وهي تشمل كل الأراضي التي فوقها حقوق البناء محددة (مقيدة) بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات¹، أي لا يمكن إقامة أي مبنى عليها لعدة أسباب سواء كانت طبيعية او قانونية.

كما يمكن أن يقسم إقليم البلدية إلى مناطق تتم على قسمين رئيسيين، مناطق عمرانية ومناطق طبيعية والهدف من هذا التقسيم هو سهولة التحكم في التعمير على هذه القطاعات وهي كالتالي:²

1- المناطق العمرانية:

وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لإنطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم إستلامها، إذ أن المشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء الصفة العمرانية عليها، ويمكن تقسيم هذه المناطق العمرانية الى فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحد منها وكذلك الى أقسام .

2- المناطق الطبيعية :

وهي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية وقد تكون منعدمة أصلا، ومهما يكن فإن مخطط شغل الاراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها الى حد حطرة تماما، وتميز ما بين المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي، والمناطق التي توجد بها ميزات وثروات طبيعية أو ثقافية

¹ -المادة 23 من القانون 90-29، السالف الذكر.

² -محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص 28 .

بارزة¹، أو مناطق الفلاحية ذات الجودة والمرد الجيدين والمناطق المعرضة لظواهر طبيعية (الزلازل، الفيضانات) والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها .

الفرع الرابع: إجراءات إنشائه وتعديله

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي:

أولاً: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أ و المجالس الشعبية البلدية المعنية: يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقاً لنص المادة 24 من قانون 90-29 المعدل المتمم، فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الإنطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الاعلان عن مشروع المخطط وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236² المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة الى مكتب الدراسات المؤهل.

نشير إلى أن حقل الدراسة أصبح سوقاً للمنافسة بين مختلف مكاتب الدراسات سواء الخاصة أو التابعة للدولة وهذا أحسن تعبير عن زوال التخطيط المركزي البيروقراطي، إذن يتم إقرار المخطط

¹ - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص 28.

² - المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 2010/10/07 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 58 المعدل والمتمم، الملغى بموجب المرسوم الرئاسي 15/267 المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، المتعلق بالصفقات العمومية الجديد.

التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:¹

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود(إتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية ، الإحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار)،
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

ثانيا: تبليغ المداولة :

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أوالمجالس الشعبية البلدية المعنية².

ثالثا: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود:

يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة ،وتختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و ذلك حسب الحالات التالية:

- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في

2005/09*10، الجريدة الرسمية، العدد62.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس إقليم عدة بلديات لولايات مختلفة¹، فإذا كان المخطط المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى المؤسسة العمومية مشتركة بين البلديات²، هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية³، هذا نظريا أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة.

رابعا: ابلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار⁴، وذلك حرصا من الدولة على مبدأ المشاركة، المشاورة والتنسيق نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوى ومردودية هذه الأدوات، فقد تم التأسيس لأليات التشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجعة ومنظمة⁵.

أكد قانون التعمير على ضرورة الإستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

² - أنظر، المادة 12 من قانون 90-29، وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي 1-177 المدل والمتمم .

³ - أنظر، المادة 215 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية، التي تنص على ما يأتي: "يمكن بلديتين متجاورين أو أكثر تشترك قصد التهيئة أو التنمية المتركة لاقليمها أو تسيير أو ضمان مافق عمومية جوارية طبقا للقوانين ولتنظيمات يسمح التعاون المشترك بين البلديات بتعاقد وسائلها انشاء مصالح ومؤسسات عمومية مشتركة.

⁴ - أنظر، المادة 15 من قانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

⁵ - لعروق (محمد الهادي): "التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية"، مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية يومي 9 و10، جانفي 2006 ص34، أنظر، كذلك المادة 70 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.

على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة ، النقل ، المياه ¹ ، ولديهم مهلة 15 يوما إبتداء من إستلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط ، و تحدد قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب إستشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية، الهيئات ، المصالح العمومية ، للجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي، و تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها وآرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا².

إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور، فموجبه تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة، انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك، وهذا ما جاء في نص المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة³ حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات وآليات عمل هذه السياسة .

خامسا: قرار اجراء التحقيق العمومي :

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي إبتداء من إنقضاء مهلة 60 يوما ، و يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الإعتماد ولإطلاع الرأي العام عليه ، يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من

¹ - أنظر، المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة بوجوب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 التي أضافت البيئة،التهيئة العمرانية والسياحة كهيئات ومصالح تابعة للدولة يتم استشارتها وجوبا.

² - أنظر، المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم والمادة 68 من قانون 90-25 المعدل والمتمم التي تنص على ما يأتي: "تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع اشهار وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور".

³ - القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، العدد 15.

إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله ، يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي¹ :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الإستشارة،
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما،
- يحدد كينفيات إجراء التحقيق العمومي .

إن هذا التحقيق يجب أن يمثل مجالا أوليا يعبر فيه المواطن عن إنشغالاته وانطباعاته حول المشاريع، والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران، ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا²، و يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بإنقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية³ .

بعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين والمتدخلين في التهيئة والتعمير تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي المرحلة النهائية .

¹ -المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم.

² -أنظر، المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل المتمم.

³ - أنظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

سادسا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل سكانها ن 200.000 ساكن ،

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن،

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر .

يندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية و مراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الإقتصادية التي تحددها السلطات العمومية¹. و يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي²:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجال الشعبية البلدية المعنية ،
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية ،
- سجل الإستقضاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون ،

¹ - لعروق (محمد الهادي)، مرجع سابق، ص 35.

² - أنظر، المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المدل والمتمم، وبالتالي يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي، وخلال 15 يوما الموالية لتاريخ إستلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط، ويتم تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية¹:

- الوزير لمكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين، كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقا لمبدأ الاعلام والاشهار، و في هذا الصدد نجد المادة 30 من قانون البلدية 11-10² تنص على ما يأتي: " تعلق المداولات، بإستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور، وتنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ"، وطبقا للمادة 14 من نفس القانون: " يمكن لكل شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية ويمكن لكل شخص ذي مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة او جزئية على نفقته...".

كما نصت المادة 97 من قانون 11-10³ على أنه: " لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة أو بعد إشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى"، لكن هذا لنظام الخاص بالإعلام يبدو ناقصا لأن الإطلاع على محاضر المداولات لا يعتبر كافيا وإنما يحق للمواطن الإطلاع والحصول

¹ - أنظر، المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

² - المادة 30 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية.

³ - المادة 97 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية

على معلومات متعلقة بمشاريع تعميرية بطريقة أكثر شفافية، إذ أن عملية الإستشارة لا تقتصر فقط عند إعداد المخططات العمرانية وإنما يجب أن تتوسع لتشمل ميادين أوسع في مجال التعمير كإستشارة المواطن قبل تسليم بعض الرخص والشهادات وعلى الخصوص رخصة البناء فقد يتم بناء مصانع بأكملها على مقربة من التجمعات السكانية مما يؤثر سلبا على صحته وسلامته.

سابعاً: مرحلة مراجعة المخطط وتعديله :

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29¹ المعدل والمتمم كما يأتي:

- إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الاشباع،
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً لأهداف المعنية لها، و يصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة وبإحترام قاعدة توازي الاشكال ، و باعتبار أن هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل فبالتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للإلتحاق بالتطور الذي قد يفوته في مجال الانشطة العمرانية والمراجعة تعني أنه ينبغي القيام بعملية تقييم دقيقة لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز البرامج المسطرة، فمراجعة المخطط تأتي كنتيجة للتطورات المادية الواقعة في المجال الديمغرافي ، الإقتصادي و الإجتماعي، كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى أن بعض المشاريع الحضرية الكبرى لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات
- إن تحليل هذه التطورات يسمح بتحديد الإتجاهات الإيجابية التي ينبغي تشجيعها والإتجاهات السلبية التي يجب تغييرها وتصحيحها ، إن تعديله يعد بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فرصة

¹ - المادة 28 من القانون 90-29، سالف الذكر.

من ذهب كي يسجل تطلعاته لإنجاز مدينة جذابة وإعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير، كما يمكن أن يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية .

رابعاً: اسباب مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

غالباً ما يبرز عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنايات الفوضوية والتي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي و من أهم المخالفات التي تبرز في الميدان نذكر مايلي:

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

تمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازها، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم إستخراج وإستنباط مخطط موقع المشروع.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني إحتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية، و التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الإستعمال السكني، ويهدف المشرع من جزاء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية، التي تعد كثرة وطنية وغير قابلة للتحديد فكل بناية فوضوية تتواجد على أراضي فلاحية وبالأخص منها الخصبية يجب عدم المصالحة معها، بل يجب هدمها وإزالتها حالاً مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى¹.

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012. ص30.

الفرع الثاني: الإخلال بالاتفاقات

تقسم الإرتفاقات إلى إرتفاقات عامة وأخرى خاصة:

1. الإرتفاقات العامة: وتنقسم بدورها إلى إرتفاقات صناعية وإرتفاقات طبيعية

أولاً: الإرتفاقات الصناعية: وتتجسد أساساً في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لإستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانوناً عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متراً، أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 متراً، وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانوناً إحترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاقات الجوية.¹

ثانياً: الإرتفاقات الطبيعية: وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان، ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه، وهذه الإرتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة وطيني الوادي.²

2- الإرتفاقات الخاصة:

هي كل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012. ص 30.

² كمال تكواشت، مرجع السابق، ص ص 30-31

712 من نفس القانون، والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة إستعمال حقه، ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة¹، وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وأيضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار، كل ذلك متعلق بإختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها².

المطلب الثاني: مخطط شغل الاراضي :

هو وثيقة عمرانية جاء بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، يهدف إلى وضع برامج إقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاؤها.

إن ظهور مخطط شغل الأراضي من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضري في إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري، وبالتالي تكامل أجزاءها بحسن تنظيمها وتعميرها³

الفرع الأول: الإطار القانوني لمخطط شغل الاراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي من ملفات التخطيط المحلي للأراضي (المساحات) والذي بواسطة تحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير⁴، فهو يقوم بتحديد الموقع والمساحات بالمدينة، بحيث عليه أن يضمن التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية والمرافق والإنجازات الصناعية... الخ، وستناول في هذا المطلب : تعريف المخطط (أولا)، وموضوعه (ثانيا).

¹ المرجع نفسه، ص 32

² نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001، ص 175

³ - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، 2000، ص 123

⁴ نورة منصور، مرجع السابق، ص 29.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق إستخدام الأراضي و البناء عليها¹، و يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد و حقوق إستخدام الأراضي و البناء في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.²

ثانياً: موضوع مخطط شغل الأراضي:

- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي و التعمير ، حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فان مخطط شغل الأراضي،
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات او المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء واستعمال الأراضي،
 - يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الاحجام وانما البيانات المسموح بها واستعمالاتها،
 - يضبط القواعد المتعلقة المظهر الخارجي للبنائات،
 - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور،
 - يحدد الإرتفاقات،

¹ -المادة 31 من القانون 90-29 السالف الذكر.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص27.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها و
اصلاحها،

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها،¹

- يجب أن يغطي هذا المخطط كل بلدية أو جزء منها.

ثالثا: أهداف مخطط شغل الاراضي :

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي:²

- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة ومتناسقة عبر الوحدات الجوارية والأحياء ،

- تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية ،

- تحديد علو المباني والمظهر الخارجي،

- تحديد الأهداف والتوجهات المستقبلية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار ،

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق و التي

تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء³.

- تحديد نوع المنشأة والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي

تستعملها الدولة⁴،

¹ - يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المديرية الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 22 .

² - المادة 31 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

³ - المادة 04 من القانون 04-05.

⁴ - المادة 40 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 15 أوت 2004، جريدة رسمية، رقم 51 .

- إنجاز منشآت كفيّلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لإحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.

- إنجاز تهيّئات خاصة للدخول ضمن إحترام شروط الأمن المطلوبة¹.

- يعتبر لب وجودها وإقرارها هي حماية الاراضي الزراعية.

- تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشاريع التي كانت محل إختيار الأرضية من اللجنة الكلفة ، سواء كانت متمثلة في مشاريع التكييف السكني أو التجهيزات الحضريّة العمومية ،

- الحماية القانونية المناسبة للأراضي الزراعية .00

من الأهداف ما يمكن إستخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ و الطرق و كفيّة وصول الشبكات إليها²، كما أنه يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف و توجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وفيه تلتقي مصالح الأفراد و إرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به و ما هو ممنوع، و يدلهم على الشروط الأساسية و خصائص التعمير و البناء .

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الاراضي :

إن أدوات التعمير مثل مخطط شغل الأراضي قد إستمر العمل بها من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع والمحافظة على التراث الوطني، ويتم إنجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط وتتضمن نوعين من الوثائق وهي كالتالي:

أولا: لائحة التنظيم:

وتشمل على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم مايلي³:

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة

الرسمية ، العدد 26 سنة 1991.

² - المواد من 08 إلى 10 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر.

³ - مقلید سعاد، المرجع السابق، ص 21 .

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها،
- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء الرتب مثلاً : نوع المباني المرخص بها أو المخطرة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يأخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة ،
- يحد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض،
- تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشأة والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.¹
- و يعين بصفة عامة: الطرق و الممرات، الشبكات المختلفة إلى المناطق الدراسية، الخصائص الأرضية ،مواقع المباني بالنسبة للطرق العمومية، موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية، موقع المباني بالنسبة لبعضها البعض، إرتفاع المباني، مواقف السيارات و الحافلات، المساحات الخضراء و مساحات اللعب و الساحات العمومية، يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها، يحدد المناطق الواجب حمايتها و ترميمها، يحدد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و كذا يحدد الطرق و الشبكات المختلفة.

ثانيا : مستندات بيانية:

تتمثل في المخططات البيانية المرفقة وهي كالتالي:

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26 ، سنة 1991.

- **مخطط بيان الموقع:** يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته ، سواء منطقة عمرانية أو الموجهة للتعمير أو طبيعية ويكون المخطط بمقياس (1/200 أو 1/5000)،
- **مخطط الواقع القائم :** يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة بمقياس (1/500 أو 1/1000)،
- **مخطط تهيئة عامة:** يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، المساحات الواجب إحترامها لخصوصيتها وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة ،
- **مخطط التركيب العمراني:** يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين الأشكال العمرانية والمعمارية لكل قطاع ،
- **مخطط طبوغرافي:** مقياس (1/2000 أو 1/5000)،
- **خارطة بمقياس:** (1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية ¹.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي :

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-187 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم و المتمثلة فيما يلي ²:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/177، السالف الذكر.

² - المادة 2 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

أولاً: إجراء المداولة:

يتم إجراء المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يجب أن تتضمن ما يأتي¹:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقاً للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،
 - بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط.
- و تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².
- ثانياً: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط:

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو التالي:

- الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة،
 - الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك): إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة.
- و في حالة ما إذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³، غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات

¹-المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

²-المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

³-المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم، وكذلك نض المادة 215 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثالثا: التشاور:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط، و لهذه الهيئات مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ إستلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة¹، علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا و هي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات²، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة، التهيئة العمرانية و السياحة³، و ينص القانون أيضا على وجوب إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية، و التعمير و المحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و تسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير و المشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية .

و بعد إنقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري اخر يحدد بموجبه قائمة الغدارات العمومية، الهيئات و المصالح العمومية التي طلب إستشارتها و وافقت على ذلك، ويتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل، و بالتالي التشريع يلزم البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة و التعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة

¹ -المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم

² -المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم

³ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر، العدد 62.

بالمواطنين¹، لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطورها و افاقها ضمانا للشفافية، و في المقابل يتعين على كل مالك أن يستغل ملكيته طبقا لنوعية الإستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي بإستمرار، كما يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاصر مداولات المجلس و القرارات، و أن يأخذ منها نسخة على نفقته إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك.

رابعا:تبليغ مشروع المخطط للإدارات و الهيئات العمومية:

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات و المصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط،و تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها و ملاحظاتها ن و إذا إنقضت هذه المهلة و لم تجب إعتبر رأيها موافقا².

خامسا:عرض المخطط للتحقيق العمومي:

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا،و يفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم و إعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الإقتضاء لكي تؤخذ بعين الإعتبار هذه التحقيقات.

سادسا: قفل سجل الإستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليميا:

يقفل سجل التحقيق العمومي عند إنتضاء مهلة هذا الأخير ،و يكون ذلك بحضور و خلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق و المحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه

¹ -المادة 22 من القانون 10-11،السالف الذكر.

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

خلال مهلة 30 يوما إبتداءا من تاريخ إستلام الملف ، و إذا إنتهت هذه المدة إعتبر رأيه موافقا¹.

سابعا: مرحلة المصادقة:

إنها المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة² على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الإعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا، و يبلغ إلى الوالي المختص و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، و الغرفة الفلاحية³، كما أنه يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و في حالة ما إذا لم يكن هناك أي إعتراض، فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذا.

ثامنا: مرحلة المراجعة و التعديل:

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية إلا للأسباب التالية⁴:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة من التقدير الأولي،
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده،
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية،
- إذا طلب ذلك و بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، من أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول،
- إذا إستدعت ذلك حاجة لإنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

¹ -المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

² -المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

³ -المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

⁴ - المادة 37 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

الفرع الرابع : صور مخالفة مخطط شغل الاراضي:

تختلف صور عدم إحترام مخطط شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني، وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني:¹

أولاً: تجاوزات الإطار الغير المبني:

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية، وصورة الإستيلاء على المساحات الحرة، والرباط السيء لشبكات التهيئة.

1. صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية:

نظرا لإعتبارا البنايات القصديرية في حكم البنايات المعدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني² المتعلقة بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار، وتعتبر مجمل بناءات الأحياء القصديرية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بانسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصديرية تظل مستحوذة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي، والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فشل السياسة والإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة والتعمير. وتجدد الإشارة أن البناءات الفوضوية القصديرية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.

¹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 44.

² - المادة 683 من القانون 05-07، المؤرخ في 20 جوان 2005، المضمن القانون المدني.

2. - صورة الاستيلاء على المساحات العمومية:

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال، أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة، التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة، ونظرا لعدم إهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال، فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الإستخوذ والاستيلاء على المساحات العمومية وتغيير وظيفتها من خلال تسييجها بأسلاك، وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة ويترتب على هذا الإعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء إلى جانب التشويه بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة، كما يجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال ومكان لتوقف السيارات وما ينجز عن ذلك من عرقلة أو إعاقاة السير السحن للمنطقة.¹

3- صورة الربط السيء لشبكات التهيئة :

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل، شبكات قنوات صرف المياه القذرة، والمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي، وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف، حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وأن لا يغير أماكن أو المواقع المحددة للربط والإستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ أن كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصدقية وما ينجر عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة، كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة وحركات العربات.²

¹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 46.

² - كمال تكوش، مرجع السابق، ص 32.

ثانيا: تجاوزات الإطار المبني:

تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية، طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنىات.

1. صورة العمارات المشوهة:

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

● التغيير على مستوى الواجهات:

وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كإنجاز باب الإستعمال الخاص أو بناء الشرفات كليا، وذلك على مستوى الطوابق الأخرى وهذا بغرض توسيع المساكن وإستغلالها كغرف، وهذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرتفعة وذلك بحسب إختلاف طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن.

● الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات:

- سواء تلك المتعلقة ببنية العمارة في حد ذاتها من خلال إحتلال أقبية العمارة وسطوحها وإستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية وقصديرية وهشة تسيء للعمارة في جميع جوانبها الجمالية والوظيفية.

¹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 47..

- تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها وغرسها أو ببناء مرآب خاص أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية ، مما يقلص من هذه المساحات ويشوه المظهر العام للتجمع السكاني وتعطيه صورة التبعر وعدم الانسجام.

2. صورة التوزيع العشوائي للبناءات:

إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية:

● **ممرات الراجلين:** لقد أنجزت البناءات الفوضوية غير المخططة والقصديرية بدون تخطيط وبسرعة فائقة، وبدون إشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البناءات بشكل فوضوي عشوائي يخل بقاعدة التصنيف وكذا إلى تحويل وجعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط، أو ممرات صماء أو عبارة عن أزقة ملتوية، لا تمكن حركة السيارات أو إيصال قنوات الغاز الطبيعي، مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس، فتزيد بالتالي من عوامل إنتشار الجراثيم وتفشي الأمراض المعدية، حيث أنه بعد دراسة الوضعية الحالية لهذه الأحياء وهندسة وضعيتها المستقبلية، فإن نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بعملية إدماج هذا النوع من الأحياء وضمها إلى مصنف الأحياء القانونية للمدينة ستؤكد بالضرورة على توسيع أزقة¹ هذه الأحياء وممراتها وذلك بالهدم الجزئي أو الكلي لبعض السكنات وبالقدر الذي يسمح بإنشاء شوارع وطرق مناسبة طبقا للقياسات التعميرية المستعملة في مادة الأشغال العمومية.

● **ممارسة أنشطة مزعجة:** يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى و تخصيص جزء منه لإستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات و غيرها من الحرف المزعجة و الملوثة

¹ - كمال تكوشت، مرجع الساب، ص 32.

للمحيط سمعياً، أما الأنشطة الأجرى التجارية و غير المزعجة فإنها تأخذ صورة الإستيلاء على الرصيف ، و إعتبره إمدادا للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتوجات و السلع عليه¹.

ثالثاً: آليات الرقابة الادارية والقضائية:

ان مراقبة العمران تعد من أصعب العمليات التي تقوم بها الدولة وذلك راجع إلى الحركية و النشاط التي يعرفها ميدان التعمير والبناء ودراسة أجهزة الرقابة على البناء والتعمير أمر في غاية الأهمية نظراً للحالة المزرية التي يعيشها الميدان، وحتى تسلط الأضواء على النقص و الضعف الذي تعاني منه هاته الأجهزة محولين إستدراكها وإعطاء تصورات وتوجيهات مختلفة لمواجهة سبب المخالفات الخطيرة في ميدان البناء والتعمير ، و تعتبر الرقابة القضائية والإدارية من المجالات الحيوية الهامة التي تدخل في إطار التحضر العام للأمة وتطورها ورفيها نظراً لأهمية وحساسية وخطورة مجال الرقابة، فإن المشرع حاول توسيع دائرة المكلفين بها حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير وتمثل هذه الاعوان في :

- مفتشو التعمير،
 - مهندسو الدولة،
 - المهندسون المعماريون الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير ،
 - المتصرفون الإداريون الذين لهم خبرة 04 سنوات في ميدان التعمير،
 - التقنيون السامون، - الشرطة القضائية،
- يمارسون مهمتهم بصفة خاصة لدى الإدارة المركزية ولدى المصالح اللامركزية ، ولدى يقومون بأعمالهم عن طريق تحضير محاضر مختلفة والمتمثلة في :
- محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية،
 - أمر بتحقيق المطابقة ،

¹ -رياض توامي، مرجع سابق،ص10.

- أمر بتوقيف الاشغال،

- شهادة التسديد وتحقيق المطابقة.¹

وفي حالة بروز محضر توقيف الأشغال كان ينبغي أن تحال المخالفات مباشرة على القضاء الإداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن هنا يبقى على الإدارة أن تتخذ الإجراءات والتدابير اللازمة دون إنتظار قرارات الجهات القضائية، فالإدارة المحلية وعلى رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بأخذ التدابير الإدارية اللازمة وتمثل في الهدم طالما أن المخالف لم يستجيب لكل الإجراءات السابقة الذكر². إذ أن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان لمحافظة على قواعد التعمير وملزمة بها.

بمقتضى القانون 05 /04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم القانون رقم 29/90 جعل المسؤولية وجوبية على رئيس البلدية، فقد جعل هذا الأخير السلطة الإدارية التي تقع على عاتقها مراقبة وفرض إحترام قواعد العمران.

فالقانون 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، فقد وسع إختصاص البلدية وأعطى لرئيس البلدية إختصاص الأمر بالهدم وتنفيذه دون اللجوء الى القضاء، فالمشرع الجزائري جعل إمكانية تدخل البلدية لرفع دعوى أمام القضاء لفرض إحترام قواعد العمران ، لكن القانون 07/94 جعل رفع تلك الدعوى وجوبيا وجعل تنفيذ الهدم يكون دون اللجوء إلى القضاء عندما يتم البناء دون رخصة³ ،

كما أجاز القانون 29/90 السالف الذكر أن للقاضي الجزائري في حالة الادانة أن يحكم بهدم البناء الغير القانوني، أو إعادة الواقع إلى ماكان عليه أو هدم الأشغال الغير مطابقة أو إلزام المحكوم عليه باحترام رخصة البناء .

¹ - مقيلد سعاد، مرجع سابق، ص 27 .

² - عادل بن عبد الله، مرجع سابق، ص 209.

³ - المادة 55 من القانون 02/82، سالف الذكر.

الفصل الثاني:
الوسائل القانونية للتهيئة و
التعمير

إن الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير تعد رخصة إدارية¹ وهذا بالنظر الى الجهات التي تصدرها وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، وبكونها أعمالا إدارية فهي تخضع للقانون الإداري في طلبها ودراستها وتسليمها وكذا إلغائها كما تخضع لرقابة القضاء الإداري² في حالة مخالفة الإجراءات المنصوص عليها أو التعسف في تسليمها أو مخالفة إجراءات تنظيمها ولدراسة هذه الوسائل إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى **مبحثين**:

المبحث الأول: الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء

المبحث الثاني: الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء

المبحث الأول: الوسائل السابقة لعملية البناء

تتمثل هذه الوسائل في شهادة التعمير كونها شهادة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الارض التي يريد البناء فوقها (المطلب الأول)، ثم رخصة البناء التي تعتبر من الأليات الأكثر فعالية ميدانيا وتعتمد عليها كل الإدارات والسلطات القضائية لسط رقابتها " مطلب الثاني"، ثم رخصة التجزئة التي يمكن أن تخص قطعة أرضية وهنا تعتبر إجراء سابق على عملية البناء³ (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير :

أسس القانون لهذه الشهادة التي لم تكن من قبل وذلك في إطار عملية إشترك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير، حيث مكن لكل صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره لتنفيذ سياسة التعمير، حيث مكن لكل صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره غير

¹ - عمار عوابدي نظرية القرارات الإدارية بين علوم الإدارة العامة والقانون الإداري، 1999، ص 22.

² - المادة 800 من القانون 08-09، المؤرخ في 25/02/2008، ج.ر، عدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008، المتضمنة قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دارهومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2014

المبني ، عن طريق هذه الشهادة لذلك سوف نتطرق إلى تعريف هذه الشهادة في الفرع الأول ثم إجراءات تسليمها في الفرع الثاني¹.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير :

أولاً: التعريف التشريعي:

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على عكس ما فعل في الرخص وذلك في نص المادة 02 من المرسوم 15-19: " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"².

ثانياً: التعريف الفقهي:

كذلك عرفها مجموعة من الفقهاء منهم ما يلي:

- 1- هي أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير ، لبيان حقوقهم في البناء وتم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حيث تقديم الطلب، لكن تم نقد هذا التعريف لأنه جاء عاما وليس من منظور القرار الإداري³.
- 2- كما عرفها آخر بالقول: " هي ردا يعمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة على طالبها بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير".

¹ - اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر 2014، ص 125.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كينيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج.ر، عدد 07 لسنة 2015.

³ - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 85.

3- كذلك عرفها الدكتور عزري الزين: " هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك ¹.

ومن خلال التعريفات الثلاثة المقدمة نستنتج أن الفقه إنقسم إلى إثنين: منهم من لم يعتبر شهادة التعمير قرار إداري كالدكتور عزري الزين، ومنهم من إعتبرها قرار إداري والسبب في ذلك أنها لا ترتب حقوق بذاتها، بل شكل خاص برخصة البناء لكنهم إتفقوا كلهم على أنها وثيقة إعلامية إرشادية للمعني بها بغرض إطلاعها على حقوقه في البناء ².

وبالرجوع للمادة 51 من القانون 90-29 نستنتج أن المشرع لم يلزم المعنيين بالحصول على هذه الشهادة وبذلك لا يوجد أي إجراء من عدم الحصول عليها حيث قالت: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير... " ³، ومنه نستنتج مجموعة من الخصائص وهي:

- هي إجراء إداري إختياري لأنها تسلم لشخص طبيعي أو معنوي ويطلب منه،
- هي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري كما تخضع في نزاعها للقضاء الإداري،
- تشكل منفعة تطبيقية وعملية مهمة يطلبها المعني من أجل معرفة حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير

إشترط المشرع للحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة، فبداية يقدم الطلب للجهة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البث في طلب شهادة التعمير.

¹ - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، 2005، ص 64 .

² - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 85.

³ - المادة 51 من القانون 90-29، السابق ذكره .

أولاً : تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوافر مجموعة من الشروط بداية بشروط تتعلق بصفة طالب الشهادة ، ثم شروط طلب الشهادة.

1-شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت طالب هذه الشهادة و تتمثل في المالك ثم وكيل المالك وأخيراً أي شخص معني وبالتالي المشرع حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك ذلك العقار، ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة ، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة ووسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق بقوله (أو كل شخص معني)، وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والإرتفاقات للقطعة الأرضية فبالإتالي يقصد بكل شخص معني على أنه كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير¹.

2-شروط تتعلق بطلب الشهادة :

المعني بالأمر عليه تقديم الطلب متضمناً البيانات التالية، وهذا حسب المادة 03 من المرسوم 15-19:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب ،
- إسم مالك الأرض،
- تصميماً حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- تصميماً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني،
- كذلك يتضمن الطلب بطاقة معلومات² فيها نفس البيانات السابقة ما عدا هوية المالك.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 97.

² - انصر الملحق رقم 12.

ثانيا: دراسة طلب شهادة التعمير:

يتم إيداع الطلب أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع¹، وهذا حسب المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 عند الحاجة بمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، ثم وسع مجال الإستعانة بقوله أي مصلحة تقنية أخرى.

ثالثا : البث في طلب شهادة التعمير

بعدما تم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير للبلدية تأتي مرحلة البث في هذا الطلب ، لذلك سوف نحدد الجهة التي لها الحق في البث في هذا الطلب ثم مضمون الطلب .²

1- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير :

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 جاء فيها: " تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"، وبالتالي نستنتج أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي حول لها القانون بمنح هذه الشهادة لكن الأحسن لو ترك المشرع للوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار هذه الشهادة بإعتبارها مرتبطة برخصة البناء التي أعطى المشرع للوالي والوزير المكلف بالعمران صلاحية إصدارها³.

2- تحديد مضمون قرار شهادة التعمير:

تصدر الجهة المختصة قرارها فيما أن يتضمن منح هذه الشهادة أو رفضها:

¹ - أنظر الملحق رقم 05.

² أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران/ مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، 2015-2016، ص 35 .

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق ذكره .

- قرار منح شهادة التعمير :

- تسلم شهادة التعمير¹ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب ، هذا حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 بشرط تبيان ما يأتي :
- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية²،
 - الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
 - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المرجحة،
 - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها،
 - القلع الأرضية المعرضة للفيضانات،
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بصلاحية مخطط شغل الأراضي بإعتبار أنها تمنح هذه الشهادة إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي ، وإذا لم يكن هذا الأخير بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا حسب المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 15-19.³

- رفض منح شهادة التعمير:

بالمفهوم المخالف للمادة 04 و كذا المادة 06 من المرسوم 15-19 حيث جاء فيهما:* يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد*، وبالتالي قد يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- حالة سكوت الجهة المختصة:

¹ أنظر الملحق رقم 11.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ - المواد 04-05 من المرسوم التنفيذي 15-19.

في حالة ما إذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحددة وهي 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، للمعني بالأمر أن يودع طعنا لدى الولاية، وخلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن على السلطة المختصة أن تصدر قرارها بمنح الشهادة أو رفضها بشرط أن يكون مسببا، في هذه المدة يقدم المعني طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير بالولاية بالإيجاب خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ومن خلال عمل هذه الإجراءات نستنتج أن المشرع إعتبر شهادة التعمير بمثابة قرار إداري ويطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية.¹

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير:

تم في حالة عدم إقتناع صاحب الطلب بالرد الذي يبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة خلال الآجال المطلوبة، فإنه يمكن أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو التعويض²، وهي كما يلي:

أولا: منازعات الإلغاء: يمكن للمعني رفع دعوى إلغاء ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دعوى إستثنائية .

1- عن طريق دعوى أصلية:

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض أمام القضاء الإداري بالمحكمة الإدارية، وفي حالة إلغاء القرار بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها.

2- عن طريق دعوى إستثنائية:

قد يثير المعني إلغاء قرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

² - نورة منصور، مرجع سابق، ص 67.

ثانيا: دعوى التعويض: تهدف الى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية

تنشأ بنتيجتين:

- التأخر في منح هذه الشهادة ،
- رفض منحها ،أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغائه بموجب قرار قضائي، ويجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية مع إثبات الخطأ والضرر الذي يجب أن يكون مادي، مباشر ، حقيقي¹ .

المطلب الثاني: رخصة البناء

ألزم المشرع الجزائري من خلال قوانين التعمير كل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا يريد البناء الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة قانونا.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

عند إستقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير والمنظمة للعمران في بلادنا تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا لرخصة البناء ، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون 29-90 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد إكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع لها، وهذا أمرا طبيعيا فعادة ما يترك التعريفات للفقهاء والقضاء، إذ وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء ومن أدقها التعريفين التاليين:

- رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، يمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران² .

¹ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 12.

² - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، العدد 1، مارس 2007، تبسة.

- هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران¹.

ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري، حيث يعرف هذا الأخير على أنه تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية²، ومن ثمة فهي تتميز بذات الخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية من حيث أنها:

1- تصرف قانوني: كونها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني وتكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنها ترتيب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق و الإلتزامات طبقاً للشروط والإجراءات.

2- صادرة بالإدارة المنفردة: فطلب المعني ما هو إلا سبباً وبعثاً لإصدارها وبالتالي لا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بطلب منه.

3- أنها صادرة عن مرفق عام: أي أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو محلية³.

ثانياً: نطاق تطبيقها:

لدراسة نطاق تطبيق هذه الرخصة يتطلب الأمر تبيان المناطق التي يستلزم فيها الحصول على رخصة البناء ثم تحديد الأعمال محل الرخصة.

1-النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

يقصد به تحديد وتوضيح الأعمال البنائية محل الترخيص فمن خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (يشترط رخصة البناء من أجل البنائات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او

¹ - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 18.

² - عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية، قضائية و فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، 2007، ص 17.

³ - عطوي و داد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011-2012، ص 12.

الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم و

التسييج¹، ومنه مجال رخصة البناء يدور في:

- تشييد البيانات الجديدة ،

- تمديد البيانات الموجودة ،

- تغيير البناء ،

- أعمال التدعيم والتسييج ،

- تشييد البيانات الجديدة:

يقصد بها إنشاء وإحداث مباني من العدم والبدء في إقامتها لأول مرة، وعرف البناء بأنه: " مجموعة من المواد أيا كان نوعها ، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معدا لشيء من ذلك ، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية على سطح الأرض بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء " ²، ومن خلال هذا التعريف يمكن القول و حتى يتحقق البناء بمعناه الحقيقي يستوجب توفر ثلاث عناصر:

- أن يكون البناء من مواد متماسكة:

يقصد بها أن ينشأ البناء من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر ، حجارة بيضاء... الخ، إذ هذه المواد قبل إقامة البناء هي منقولات ولا تصبح عقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء فأصبحت ثابتة ولا يمكن تحريكها إلا إذا هدمت.

¹ - المادة 52 من القانون 90-29، السالف الذكر.

² - أميمة لومحمداف، مرجع سابق، ص 76.

- ان يتم البناء بتدخل إرادة الإنسان:

يقصد به أن يكون لهذا الأخير دور فعال في إنشائه ومنه يخرج من دائرة البناء ما تشكله العوامل الجيولوجية أو الجوية الطبيعية .

- اتصال البناء بالأرض إتصالا قرار:

يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا و مندجحا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، فبتوافر هذه الشروط يتحقق المعنى المقصود من المشرع العمراني مهما كان إستعماله وبدون تحديد حالات إستعماله لكن بالرجوع للقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أثناء تعريفه للبناء ذكر بعض حالات إستعمال هذا البناء حيث قال(كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية)¹.

☞ **تمديد البناءات الموجودة:**

نصت المادة 52 من القانون 90-29: "...ولتمديد البناءات الموجودة"² فالمشرع الجزائري ذكر مصطلح تمديد دون تحديد نطاق التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع أو العمودي المتمثل في التعلية ومنه فهذا اللفظ يشملهما معا (التوسيع والتعلية).

- **تغيير البناءات الموجودة :**

حدد المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 المقصود بالتغيير وهو الذي شمل الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية لذلك فإن التغيير

¹ - المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/04/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية ، عدد 44.

² - المادة 52 من القانون 90-29، اليالف الذكر.

الذي قصده هو التمديد العمودي والمعبر عنه بتعليق المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية والمفضية على الساحات العمومية¹.

- أعمال التدعيم والتسييح:

يقصد بتدعيم البناء تقوية وإزالة ما به من خلل أو عيوب، أما التسييح فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصه المشرع بوجود الحصول على الرخصة بسبب ما ينطوي عليه من خطورة كإحداث خلل في توازن أسس البناء مما يؤدي لإتلافه كلياً أو جزئياً. وما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف وكذا التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام والأحجار للحصول على رخصة بناء رغم أنها تدخل ضمن أعمال البناء، وبالمقابل يوجد هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة البناء بنص المادة 53 من القانون 90-29" لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني" فقصر الإعفاء من الحصول عليها على أشغال البناء الخاصة بوزارة الدفاع الوطني والتي تتعلق بأمن الدولة وتتميز بطابع السرية²، لكن بالرجوع للمادة 01 من المرسوم 15-19: "...لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً إستراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات..."³، فأضافت هذه المادة إستثناء آخر وهو الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً إستراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية دون شرح ما المقصود بهذه المصطلحات وبالتالي هذه من المسائل التي أغفل عنها المشرع الجزائري.

¹ - بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختاري، عنابة، 2011-2012، ص 33.

² - المادة 53 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990.

³ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

2-النطاق الشخصي لرخصة البناء:

يتحدد هذا النطاق في الأشخاص الذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية، غير أن الحصول على رخصة البناء لا يستوجب طلبها من المالك ، فبالرجوع للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها وهم: مالك العقار، موكله، المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية،وعليه نستنتج أن النطاق الشخصي لرخصة البناء يتحدد بهؤلاء الأشخاص الذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل البناء¹.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء:

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطلبها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازها، فبالرجوع للمادة 41 و42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فرض نفس الإجراءات للحصول على رخصة البناء سواء في تشييد بناية أو تحويلها و دون النظر الى المستفيد من هذا المبنى ،سواء كان شخصا عاما أو خاصا، فتتمثل هذه الإجراءات في :

- تقديم طلب رخصة البناء،
- دراسة طلب رخصة البناء،
- البث في طلب رخصة البناء،

أولا: تقديم طلب رخصة البناء:

يشترط المشرع الجزائري لمنح الرخصة شروطا تتعلق بالطلب² من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة ، ثم شروط تتعلق بطلب الرخصة من حيث الصفة و تتمثل في:

¹ - أميمة بومحمداف ، مرجع سابق، ص 10.

² -أنظر الملحق رقم 01.

1- شروط صفة طالب الرخصة:

كما حددنا في النطاق الشخصي لرخصة البناء الأشخاص المذكورون في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 من لهم الحق في طلب هذه الرخصة:

- **المالك:** هو الشخص الذي يجوز سند يثبت ملكيته للعقار محل البناء وبالتحديد عقد الملكية الذي يستوجب إشهاره بمصلحة الشهر العقاري طبقا للمادة 793 من القانون المدني.

- **الموكل:** هو الشخص الذي يفوضه مالك العقار للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه بمقتضى عقد وكالة مبرم بينهما وهذا حسب المادة 157 من القانون المدني، وباعتباره أن المادة 42 من المرسوم 15-19 لم تحدد نوع معين للوكالة فبالتالي يجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.¹

- المستأجر المرخص له:

هو الشخص الذي يستأجر عقار سواء كان أرض أو بناية، فله أن يقدم طلب رخصة البناء مرفقا بترخيص² يمنحه له ملك العقار.

- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض: يمكن للهيئة أو المصلحة المخصصة

لها قطعة أرض أو بناية أن تطلب رخصة بناء مع إلزامية إستظهار العقد الإداري الذي ينصب على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، فالتخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة .

- **الحائز:** المادة 42 من المرسوم 15-19 لم تذكر الحائز ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء لكنها نصت على إرفاق طلب الرخصة بنسخة من شهادة الحيازة، ويعرف الحائز على أنه ذلك الشخص الذي يجوز أرضا بشكل مستمر وبصفة علنية وهادئة وتتوفر تلك الشروط يحصل على سند الحيازة³.

2- شروط طلب الرخصة :

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا ما يلي:

¹ - عزري الزين، المقال السابق ، ص14.

² - عايدة ديروم، المرجع السابق، ص71.

³ - عبد العزيز امال، نفس المرجع، ص 32-33 .

*وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة حددتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19

تحت عنوان الملف الإداري:

- طلب رخصة بناء موقع عليه ،
- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة والمتمثلة في: سند الملكية أو شهادة الحيازة أو ترخيص أو عقد التخصيص أو توكيل حسب الحالة ،
- تقويم كمي وكيفي لمشروع البناء.

*وثائق تقنية تبين مدى إنسجام مشروع البناء وقواعد العمران التي ذكرت في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 بعنوان الملف المتعلق بالهندسة المعمارية¹.

ثانيا: دراسة طلب الرخصة البناء:

يتم إيداع الطلب والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية و 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إستلام بعد التأكد من مطابقة الوثائق بالقانون، وهذا الوصل يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة، وحدد المشرع نموذج منه كملحق في هذا المرسوم²، ثم التحقق من أن مشروع البناء مطابق لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير .

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية تجمع الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح و إذا إقتضى الأمر من الجمعيات المعنية بالمشروع ووجوب إصدار رأيهم خلال 08 أيام من تاريخ إستلامهم طلب الرأي و إلا أعتبر رأيهم بمثابة الموافقة³، كما يطلب إستشارة

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

² - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

شخص عموميين بصفة خاصة حسب المادة 47 الفقرة الأخيرة كالمصلحة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وميز المشرع في الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح التي تقدم الإستشارة وتدرس الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يفصل فيه خلال مدة 15 يوم ، التي تلي تاريخ إيداع الطلب ،وعندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأيها بالمطابقة خلال 08 أيام و يختص الشباك الوحيد للولاية بدراسة الطلب¹.

ثالثا: البث في طلب رخصة البناء:

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء وإتمام عملية الرقابة يتم إصدار قرار بقبول أو رفض منحها وهذا من خلال ما يلي :

- تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء،
- تحديد مضمون قرار رخصة البناء ،

1- تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

تولى قانون العمران تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء بحيث خول الإختصاص في منحها إلى جهات وسلطات إدارية مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال المجمع القيام بها ومدى أهميتها من الناحية المحلية والوطنية²، وقد حددت المواد 65-66-67

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر

² - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، نظرية الاختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009، ص 69

من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

*** اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:**

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 11-10¹ تبين لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيه: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما "، وكذلك المادة 65 من القانون 90-29 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء تارة بصفته ممثل للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه بإطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء ويبلغ إلى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب ، وبالتالي يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية خضوعه للوصاية الإدارية من طرف الوالي، أما بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ، فيترتب على منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي.

*** اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:**

ذكر القانون 90-29 في المادة 66² منه إستثناء على القاعدة العامة التي حولت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي وتكون في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية،
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية ،

¹ - المادة 95 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية.

² - المادة 66 من القانون 11-10، المتعلق بالبلدية.

- إقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 والمتعلقة بالبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية ، بما تتضمنه من غابات وتراث إقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 والمتعلقة بالبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية ، بما تتضمنه من غابات وتراث وطني وطبيعي وثقافي وتاريخي و الأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹.
- وكذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم الوالي رخص بناءها وهي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منعة عمومية محلية ،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية² ،

* إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

- يتحدد إختصاص الوزير بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون 90-29 إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، ولا يصدر قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين³، وكذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم رخص بناءها الوزير المكلف بالتعمير وتمثل في:
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية ،
 - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

¹ - المادة 66 من القانون 90-29، السالف الذكر.

² - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ - المادة 67 من القانون 90-29 السالف ذكره .

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

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة¹،

ويلاحظ مما سبق أن المعيار المعتمد من قبل المشرع العمراي في توزيع الإختصاص بين الأشخاص الثلاثة غير محدد وغير دقيق كونه إعتمد على مصطلحات مرنة كالإستراتيجية، و المصلحة الوطنية، وهذا ما قد يترتب عليه تنازع الإختصاص ومنه الإضرار بالمصلحة العامة والخاصة معا ، وفي الأخير تجدر الإشارة الى أن عمليات البناء والتهيئة على الأراضي التابعة للدفاع الوطني تخضع لموافقة وزير الدفاع الوطني حسب المادة 09 من الأمر رقم 84-02 المؤرخ في 1984/09/08 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها.

2- تحديد مضمون قرار رخصة البناء:

بعد إستكمال إجراءات التحقيق والدراسة لطلب رخصة البناء يتعين على الجهة المختصة إصدار قرار² بشأنه سواء بالموافقة أو بالرفض أو تأجيل البث في الطلب .

- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إن إستيفاء طلب رخصة البناء للمستندات والبيانات ومطابقة مشروع البناء للقواعد العامة المعمول بها في مجال البناء والتعمير يخول الإدارة سلطة إصدار قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء ويتميز هذا القرار بالطابع الإعترافي أي الإعتراف بمطابقة الأشغال والأعمال محل الرخصة للشروط المفروضة والمنصوص عليها قانونا³، وقد يكون أحيانا قرار بمنح الرخصة بتحفظ حسب المادة 52 الفقرة الأخيرة من المرسوم 15-19 بشرط أن يكون مبرر دون ذكر الحالات التي

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف ذكره.

² -أنظر الملحق رقم 06.

³ - عطوي وداد، مرجع سابق، ص 53.

تمنح فيها الرخصة بتحفظ ،وقد يمنح قرار رخصة البناء لكن بالالتزام حسب المادة 54 من نفس المرسوم .

- صدور قرار برفض البناء:

يمكن للسلطة الإدارية المختصة إصدار قرارها برفض أو منح رخصة البناء اذا كان المشروع المتعلق بها مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ،أو في طور المصادقة عليه أو البناء على أرض مجزأة غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة .

- صدور قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة:

إعترف المشرع للإدارة بسلطة تأجيل البث في طلب رخصة البناء من خلال المادة 64¹ من القانون 90-29، وكذلك المادة 53 من المرسوم 15-19، حيث تضمنت على أنه يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل في حالة واحدة وهي أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز بشرط أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

- حالة سكوت السلطة الإدارية:

في حالة عدم إجابة السلطة الإدارية عن الطلب لا بالقبول ولا بالرفض ولا بالتأجيل رغم إنقضاء الآجال القانونية وهي 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، فهنا يثار تساؤل قانوني لأنه لا قانون 90-29 ولا مرسوم 15-19 السابق ذكرهما تطرقا لهذه الحالة رغم وجودها في الواقع لذلك على المشرع العمراي الإفصاح عن حالة السكوت حتى يتفادى تعارض الآراء بشأن هذه الحالة، فهناك من الباحثين مثل الدكتور الزين عزري إعتبر السكوت بمثابة موافقة ضمنية ،

وهناك من يعتبرها بمثابة رفض ضمني إستنادا للقضاء الإداري كالقرار رقم

04- 620 الصادر في 01/02/1990 عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ،التي

إعتبرت سكوت الإدارة في حالة إنقضاء الآجال القانونية بمثابة رفض ضمني بقولها: " الإدارة إذا

¹ - المادة 64 من القانون 90-29،السالف الذكر.

لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ومتى كان ذلك إستوجب إبطال القرار الإداري الضمني¹.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء :

إن تحديد العقوبات الموقعة على مخالفتي الإجراءات الوقائية لحماية التعمير سواء التي يختص بها القضاء الإداري أو المدني أو الجزائي في مجال المحافظة على التعمير وحمايته حسب الجزاء المنصوص عليه قانونا.

أولا: المنازعات التي تختص فيها الجهات القضاء الإداري:

لعل أحق الجزاءات التي يمكن أن تقع على من يخالف أحكام قوانين حماية التعمير، ويتضمن مدى خطورة المخالفة وجسامة الجزاء الذي يمكن أن يوقع في حالة عدم الإمتثال ، ويمكن أن تكون محل الدعوى² في ما يلي:

1- منازعات الإلغاء:

تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير ، ولضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية ، وخلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها .

الطعن المرفوع من الغير: للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل 06 أشهر ويكون الإعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة ، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا من هو الغير ، وهو ما يخلينا إلى موقف القضاء والذي إعتبر الجار وصاحب المصلحة والشريك على الشيوخ مثلا من الغير الذي يحق له الإعتراض على قرار منح الرخصة إداريا وقضائيا³، ويعود

¹ - أميمة بومخذف، مرجع سابق، ص17.

² - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، نشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص149.

³ - مقلید سعاد، مرجع سابق، ص45.

الإختصاص للمحكمة الإدارية إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية أو الوالي وأمام مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير .

الطعن المرفوع من طالب الرخصة: يمكن لطالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح الرخصة قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء¹، و أجاز المشرع لطالب الرخصة أو الشهادة في حالة صدور قرار برفض منحها، رفع دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريحا أو ضمنيا،

أما في حالة السكوت بعدم الرد والذي يعتبر رفضا ضمنيا بمنح الرخصة أو الشهادة في الأجال القانونية ويكون مصير دعوى الإلغاء في حالة عدم مشروعية القرار الإداري هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة لفائدة المعني، أو العكس برفض دعوى الإلغاء لفائدة الإدارة إذا كان طلب المعني غير مؤسس قانونا، والملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة ، بل يرتب فقط إمكانية إعادة تحديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية ، لكن القضاء الإداري الجزائري ذهب في حالات إلى إلزام الإدارة بمنح الرخص الإدارية وكان موقفه مبررا بأن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بتعليل إثبات رفض المنح، فلا يجوز لها الرفض بدون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة مقيدة في هذا المجال².

2- منازعات التعويض:

بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض، اللجوء إلى القضاء الإداري المحكمة الإدارية و مطالبته بالتعويض³، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف⁴.

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 52.

² - صورية زردوم، مرجع سابق، ص 396.

³ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 53.

⁴ - صورية زردوم، مرجع سابق، ص 398.

ثانيا: المنازعات التي تختص فيها جهات القضاء المدني:

إن مجال المسؤولية هي عبارة عن نظام قانوني يلتزم بمقتضاه كل من إرتكب خطأ أو عملا غير مشروع بتعويض من أضر في نفسه أو ماله، و هنا يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة وهذه المنازعات يختص بها القضاء المدني ما دام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجار فإنه بذلك يعتبر تعدي على الحيازة من جهة ،ومساس بحق الملكية من جهة أخرى، و بالتالي يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار¹.

ثالثا: المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء الجزائي:

في حالة عدم إحترام صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة وتعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات الجزائري²، وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني كما لها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير مثلا .

1- فيما يخص الإعتداء على الملكية العقارية: يترتب عليها مباشرة صاحبها في إنجاز المشروع المرخص به بموجبها منازعات ، في حالة المساس بملكية الغير سواء يتعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها ، أو في حالة إنجازه للبناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء وهنا يكون المعني أمام إعتداء على الملكية العقارية ،وهنا يلجأ المضرور إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض.

2- حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير : كل من يخالف أحكامها يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة والأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة هم:

- ضباط أعوان الشرطة،

¹ -نورة منصور،مرجع سابق،ص 57.

² -قانون العقوبات الصادر بالأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالأمر 82-04.

- مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

- موظفي إدارة التعمير الهندسة المعمارية .

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف، ويكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة أو البناء دون رخصة أو في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة¹.

المطلب الثالث: رخصة التجزئة

إلى جانب رخصة البناء حدد القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء إلا أنها ضرورية في عملية البناء لذلك سنتطرق إلى تعريفها ونطاق تطبيقها في الفرع الأول، ثم إلى إجراءات تسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

أولاً: تعريفها:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة سواء في القانون أو المرسوم التنفيذي السابق ذكرهما بل عرف عملية التجزئة محل الرخصة بالقول: "كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"²،

وكذا عرف القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها مصطلح التجزئة في المادة 02 منه: "هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 48-49.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف ذكره .

عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير¹ ،

ومنه نستنتج أن هذه المادة حددت لنا أغراض رخصة التجزئة دون أن تعرفها وبالتالي تركت المجال للفقهاء فوردت عدة تعاريف منها:

" هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية² ، هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية³ ،

ومن خلال هذه التعريف نستنتج خصائص رخصة التجزئة:

- هي قرار إداري وبالتالي تتمتع بخصائص القرار الإداري التي تطرقنا لها في خصائص رخصة البناء⁴ ،

- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية عقارية أي لا تصلح إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية أرض ، بإعتبار أن عملية التجزئة تسمح بالتصرف في القطع الناتجة عن التجزئة⁵ ،

- رخصة التجزئة تقوم بتقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه وطبيعته سواء (للسكن أو للنشاط التجاري، أو الصناعي)، وبالتالي هي

إجبارية للأراضي العمرانية، فقط الأراضي الفلاحية¹ يشترط فيها شهادة التقسيم ،

¹ - المادة 02 من القانون 08-15، السالف ذكره.

² - عزري الزين، المرجع السابق، ص43.

³ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 1، جسر للنشر و التوزيع، 2014، ص 97.

⁴ - عمار بوضياف، القرار الإداري، مرجع سابق.

⁴ - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 96.

⁵ - تخضع عملية تجزئة الأراضي الفلاحية للموسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 84، لسنة 1997

- تقوم بتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين: **مادي**: الذي يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها ، **وقانوني** : عن طريق زوال الوحدة العقارية و إنشاء وحدتين أو أكثر لأنها تشهر في المحافظة العقارية الكائنة بدائرة إختصاصها للعقار محل التجزئة .

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

1-النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة:

إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء مهما كان موقعها لغرض تشييد بناية، أي أن رخصة التجزئة أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عمل البناء عليها، بشرط أن تكون الأرض المجرأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله وكذا المخطط التوجيهي²، وكنتيحة لذلك لا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لابد أن تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها الموضوعي وهي :

- هذه الرخصة لازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد،

- أن تكون الأرض المجرأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله،
● يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجرأة،

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة .

² -أميمة بومخاضف، مرجع سابق، ص 19.

وبالمقابل يوجد هناك أشغال معفاة من إستخراج رخصة التجزئة بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹.

2-النطاق الشخصي لرخصة التجزئة:

يتحدد هذا النطاق في الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة² فبالرجوع للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت شخصين فقط لهم هذا الحق وهما: المالك (مالك العقار) أو موكله.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

إشترط المشرع للحصول على هذه الرخصة إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد وإحتراما لمبدأ المشروعية ، فعلى المعني بالأمر تقديم الطلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقق منه، وبعدها تقوم بإصدار القرار أي البث في الطلب³.

أولا: تقديم طلب رخصة التجزئة :

يشترط المشرع الجزائري لمنح رخصة التجزئة شروطا تتعلق بالطلب من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة ، ثم شروط تتعلق بطالب الرخصة من حيث الصفة .

1-شروط صفة طالب الرخصة:

كما تم تحديد النطاق الشخصي لرخصة التجزئة فالأشخاص المذكورون في المادة 08 من المرسوم 15-19 هم من لم الحق في طلب هذه لرخصة وهما المالك وموكله⁴،على خلاف

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،السالف الذكر .

² - أنظر الملحق رقم 03 .

³ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 49 - 50 .

⁴ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،السالف الذكر .

رخصة البناء التي تعدد طالبوها وهنا تظهر أهمية رخصة التجزئة لأن فيها تجزئة للعقار الأصلي وإنشاء وحدات عقارية جديدة ، وعلى المالك أن يثبت صفته بتقديم نسخة من عقد الملكية.

وكيل المالك:

إذا تعذر على المالك إستخراج هذه الرخصة له الحق أن يوكل غيره طبقاً لأحكام عقد الوكالة حسب المادة 571 ما يليها من القانون المدني دون أن يشترط نوع الوكالة ، لذلك يجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة.

2- شروط طلب الرخصة:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمناً الوثائق التالية:
وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة و تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 08 من المرسوم السابق ذكره فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك،
 - توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك،
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً ،
- وكذا وثائق تقنية تبين إنسجام هذا الطلب مع قواعد العمران المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره¹.

ثانياً: دراسة طلب رخصة التجزئة :

يتم إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يتم إقامة المشروع في خمسة نسخ مقابل وصل الذي يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل بعد التحقق من مطابقة وثائق ملف الطلب مع القانون وهذا حسب المادة 10² من نفس المرسوم ، ثم التأكد من مدى مطابقة

¹ -المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19،السالف الذكر.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19،السالف الذكر.

الطلب لمخطط شغل الأراضي ، وإذا لم يوجد في تلك البلدية فتعليمات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ، وكذلك الإنعكاسات التي تنجز عنها فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وحماية المواقع والمناظر الطبيعية وإنعكاساتها على حركة المرور. بالإضافة إلى ذلك وجب على المصلحة المختصة أن تستشير المصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال مدة 15 يوم من تاريخ إستلامهم طلب إبداء الرأي وإلا عد رأيهم بمثابة الموافقة ، وفي الحالتين وجب على هذه الجهات إرجاع الملف مرفق بطلب إبداء الرأي في نفس الآجال ، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة إجراء تحقيق عمومي .

و لقد ميز المشرع في الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبث في الطلب، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة درس الطلب من قبل الشباك الوحيد للبلدية، أما إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يدرس الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، وفي هذه الحالة يرسل الملف من قبلها في 04 نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر إبتداء من تاريخ إيداع الملف على مستواه¹.

ثالثا: البث في طلب رخصة التجزئة:

بعدها يتم تحويل الطلب إلى الجهة المختصة فتصدر هذه الأخيرة قرارا بالرفض أو القبول باعتبارها الهيئة المكلفة بالرقابة على منح الرخصة ، وهذا ما سيتم التطرق إليه على النحو التالي:

1-الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

حدد قانون العمران الجهة الإدارية المختصة بإصدار هذه الرخصة بحيث حول الإختصاصات بمنحها لثلاث جهات بناء على أهميتها وقد حددت المواد 65-66-67 من القانون 90-29 السابق ذكره و المادة 15 من المرسوم 15-19 بمنح رخصة التجزئة من

1- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر ، 2015

إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام ثم الوالي والوزير المكلف بالتعمير في حالات محددة.

- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 10-11 تبين إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث قالت: " يسلم المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمل بهما"¹، وكذلك المادة 205² من القانون 90-29 " يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة التجزئة بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب موافقة الوالي، وبصفته ممثل للبلدية في جميع الإقتطاعات أو البيانات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إطلاع الوالي على نسخة من الرخصة "

- اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة :

من خلال المادة 66 من القانون 90-29 السابق ذكره ذكرت إستثناء على المادة 64 حيث حوت للوالي سلطة منح رخصة التجزئة وتكون في الحالات التالية:

- البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية ،
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية ،
- إقتطاعات الأرض والبيانات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه³، كذلك ذكرت المادة 15 من

¹ - قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2011
² - المادة 05 من القانون 90-29 السابق الذكر

³ - المواد من 44 إلى 49 من القانون 90-29 السابق ذكره

المرسوم 15-19 السابق ذكره مشروعين يتم تسليم رخصة التجزئة المتعلقة بهما من إختصاص

الوالي وهما :

- المشاريع ذات أهمية محلية ،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه ¹.

* إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :

تحدد المادة 67 من القانون 90-29 إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح هذه الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بشرط أن يطلع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين ²، وكذلك جاءت في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره على أن يسلم الوزير المكلف بالعمران هذه الرخصة بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية ³، وكما ذكرنا في رخصة البناء فالمرشح حتى في هذه الرخصة لم يعتمد على معيار واضح في توزيع الإختصاص بسبب المصطلحات التي إعتد عليها.

2- تحديد مضمون قرار رخصة التجزئة :

بعدما تدرس الجهة المختصة الطلب يتعين عليها إصدار قرار بشأن ذلك ⁴ إما أن يتضمن القرار بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البث في الطلب.

- قرار الموافقة بمنح الرخصة: بمطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا، فإنه سيحظى بقبول

الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان

رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح الرخصة مع وجوب إحترام الشروط التالية:

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر

² - المادة 67 من القانون 90-29

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

⁴ - أنظر الملحق رقم 08.

- أن تتضمن رخصة التجزئة إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال خاصة من حيث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف وإحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء ميادين الترفيه، مع إمكانية الترخيص بإنجاز هذه الأشغال عبر مراحل،

● تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية،

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأراضي المجزأة،

- يبلغ قرار المنح لصاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخة من الملف، وتوضع نسخة أخرى من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور وتحفظ نسخة أخرى في أرشيف الولاية، وتحفظ النسخة الأخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، وينشر قرار منح رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه¹.

- قرار رفض منح رخصة التجزئة :

حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح الرخصة إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبي، وللإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية إذا كانت التجزئة غير مرافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي².

- تأجيل البث في قرار رخصة التجزئة:

¹ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره .

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 167 .

طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، بشرط أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر، وبالتالي تأجيل البث في طلب الرخصة مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تنشأ هذه المنازعات لما يتنازل صاحب الأرض المجزئة منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك، ويثبت التنازل أن المالك لم يقيم بتنفيذ الإلتزامات المترتبة عن الرخصة حسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة قد يرفق الرخصة ببعض الإلتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها ونتيجة لذلك يكون للمتنازل لها المتضرر أن يرفع دعوى إبطال عقد التنازل مع التعويض وفقا للمسؤولية المدنية.

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو ضمني، أما في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت، في حالة إلغاءه فان القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة، بل أنه يكون فقط بإمكان المعنى إعادة طلبه من جديد¹.

1- مقلید سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة بسكرة، 2013-2014، ص 25.

المبحث الثاني : الوسائل اللاحقة لعملية البناء:

تتمثل هذه الوسائل في شهادة المطابقة كونها وثيقة تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء هذا في المطلب الأول، ثم رخصة الهدم التي تعتبر إجراءات إجبارية تخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الواقعة في الأماكن المضافة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وهذا في المطلب الثاني، وكذا شهادة التقسيم التي تبني شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو أكثر وهذا في المطلب الثالث، و الملاحظ في هذه الوسائل الثلاثة أنها وسائل إدارية إلزامية تمنح لأصحاب العقارات المبنية و ليست العقارات غير المبنية، وسنوضح ذلك في المطالب الثلاثة التالية:¹.

المطلب الأول: شهادة المطابقة :

تعتبر هذه الشهادة هي آخر شهادة نص عليها المشرع والتي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في إستعمال سلطتها، لذلك سوف نعرف هذه الشهادة ونحدد نطاق تطبيقها، ثم نتعرف على إجراءات تسليمها كما فعلنا مع باقي الشهادات والرخص.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة:

أولاً: تعريف شهادة المطابقة:

بالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29 التي ذكرت أن شهادة المطابقة تمنح بعد الإنتهاء من أشغال البناء فعلى طالب رخصة البناء بعد ما يتحصل عليها و ينجز بناءه يتقدم ويطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي²،

¹- إقلاوي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 173.

²- أميمة بومخداف، مرجع سابق، ص 40.

وبالتالي المشرع لم يعرفها بل حدد نطاق تطبيقها، وكذلك بالرجوع للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 ذكرت نفس الشيء حيث نصت: " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"¹، ومنه نلجأ للتعريفات التي قدمها الفقه منها التعريفين التاليين:

1- هي وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به ، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحدد من خلال رخصة البناء"²،

2- وكذلك تعريف آخر: " هي وسيلة مطابقة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل ثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"³،

لكن كلا التعريفين أغفلا ذكر أن هذه الشهادة عبارة عن قرار إداري يرتب آثارا قانونية،⁴

ومن خلال تلك تعاريف نستنتج مجموعة من الخصائص من بينها:

- أنها ذات طابع وقائي، وذلك بإعتبارها تراقب مدى تنفيذ البناء تفاديا لوقوع كوارث فيما بعد،
- ليست عملا تقديريا وإنما هي من إختصاص مقيد للإدارة، فإذا المعني بالأمر نفذ البناء وفق الرخصة المعتمدة على الإدارة أن تمنح هذه الشهادة دون أن ترفضها والعكس صحيح في حالة البناء دون إحترام رخصة البناء.⁵

¹ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² - عائدة ديم، مرجع سابق، ص 107.

³ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 66.

⁴ - عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 165.

⁵ - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 181.

ثانيا : نطاق تطبيق شهادة المطابقة:

1-النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة:

بالرجوع للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 حدد هذا النطاق في مراقبة الجهة الإدارية المختصة بمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة، وكذلك ترأقب مدى مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء، وكذلك إضافة المادة 11 من القانون 08-15 إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة إنجاز بنايات على شكل حصص¹.

2- النطاق الشخصي لشهادة المطابقة:

وحد المشرع الجزائري النطاق الشخصي لشهادة المطابقة مع النطاق الشخصي لرخصة البناء، وذلك حسب المرسوم التنفيذي 15-19 أي من له الحق في طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيما بعد شهادة المطابقة وهم: المالك، الوكيل، المستأجر المرخص الموكل له، أو الهيئة المرخص لها قطعة الأرض.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بمجرد إتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال إيداع الطلب للسلطة المختصة ثم هذه الأخيرة تدرس الطلب وأخيرا تبث فيه وهذا ما سوف يتم التفصيل فيه:

أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة

وجب أن يتضمن الطلب² مجموعة من الشروط سواء تتعلق بصفة طالب الشهادة، أو تتعلق بطلب الشهادة ذاتها.

¹ - عايدة ديروم، المرجع السابق، ص 106 .

² - أنظر الملحق رقم 10 .

1- صفة طالب الشهادة

كما ذكرنا في النطاق الشخصي فإنه من لم له الحق في طلب هذه الشهادة كل من له الحق في الحصول على رخصة البناء، بإعتبار أن هذه الشهادة تأتي بعد الإنتهاء من رخصة البناء ومراقبة مدى إحترام طالب هذه الرخصة للمواصفات.

2- شروط طلب الشهادة:

وجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق وهي:

- تصريح يشهد على الإنتهاء من الأشغال إذا كانت البنايات ذات إستعمال سكني ،
- أو محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور¹.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة:

يودع المستفيد من رخصة البناء والوثائق التي تم ذكرها على شروط طلب الشهادة إما تصريح أو محضر حسب الحالة خلال 30 يوما من تاريخ إنتهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وهذا حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، وإذا لم يودع المعني بالأمر التصريح بإنتهاء الأشغال حسب الآجال المطلوبة وإذا لم تحدد هذه المدة مسبقا، يمكن معرفتها تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء، هنا يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة وجوبا وهذا يرجع على أهمية هذه الشهادة، ليتم إعداد لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية الخاصة، عن الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، فتجتمع هذه اللجنة بإستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بإنتهاء الأشغال.

¹ -المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه الاستفادة من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 ايام على الأقل، ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة ويوضح فيه رأي اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وإذا لم تحضر إحدى المصالح المعنية أو كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط وهذا حسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19¹.

ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة:

يحول الملف المتعلق بشهادة المطابقة إلى الجهة المختصة هذه الأخيرة التي تبث في الطلب إما بالقبول أو الرفض وهذا ما سنفصله:

1-الجهة المختصة بمنح الشهادة:

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19² منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء، سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، لكن بالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29³ نجد أنها منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم وبالتالي هناك تعارض بين النصين فالأصل المرسوم 15-19 هو مطبق للقانون 90-29 لا أن يتعارض معه حسب قاعدة توزاي الأشكال.

2-مضمون قرار شهادة المطابقة:

إما أن يكون مضمون القرار بالقبول أو بالرفض كالتالي:

¹ -المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

² -المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ - المادة 75 من القانون 90-29، السالف الذكر.

- **قرار منح شهادة المطابقة:** يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 ايام من تاريخ خروجها¹، وهذه حسب المادة 68 من نفس المرسوم، وتقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكن إذا كانت معدة للسكن أو ترخيص إستقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف إجتماعية أو صناعية أو تجارية.

- **رفض منح شهادة المطابقة:** حسب المادة 68 من نفس المرسوم إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76 مكرر من القانون 90-29 . ويتحدد له أجل 03 أشهر بإجراء المطابقة، وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالموافقة بمنحه الشهادة أو رفضه وهذا يشرع في الملاحقات القضائية حسب المادة 78 من القانون 90-29.²

- **حالة سكوت الجهة الإدارية المختصة:** إذا سكتت الإدارة المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المحددة، أو إذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة له الحق أن يلجأ إلى الطعن الإداري، وذلك بإيداعه لدى الولاية وفي 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن تسلم الرخصة أو ترفض بشرط أن يكون معللا، ولكن إذا لم ترد بإمكانه أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وهنا تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالإيجاب على الرد في غضون 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن، وهذا حسب المادة 69 من نفس المرسوم كذلك حول له القانون اللجوء إلى الجهة القضائية الإدارية إذا اقتضى الأمر³.

¹ - عزري الدين ، مرجع سابق، ص 67 .

² -المادة 78 من القانون 90-29،السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة:

تشير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي وأخرى يختص بها القاضي الإداري.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي: إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء بأنه عليها القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة، وإذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة، وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب بالغرامة من 3000 دج إلى 30.000 دج وفي حالة العودة تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهرا إلى 06 أشهر، كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء وإما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

ثانياً: اختصاص القضاء الإداري

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن القرار الإداري المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وأمام المحكمة الإدارية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار، وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت دون تسبب فيإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل بطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض - رفض تسليم شهادة المطابقة - والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في إستغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالإستغلال.¹

¹ - مقلید سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة بسكرة، 2013-2014، ص30.

المطلب الثاني: رخصة الهدم:

تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات التهيئة والتعمير ، و ذلك بإعتبارها اتمثل أداة للرقابة على العقار المبني، لذلك وجب تعريف هذه الرخصة ونطاق تطبيقها ثم تحديد إجراءات تسليمها وهذا ما سوف نوضحه في فرعين:

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم :

أولاً: تعريف رخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم إنما إكتفى بذكر نطاقها وإجراءات منحها وترك التعريف للفقهاء منتهجاً في ذلك الطريق نفسها للرخص السابقة الذكر، وبالرجوع للفقهاء لم نجد إلا تعريف واحد الذي ذكره الدكتور عزري الزين بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹، رغم أنه تعريف واحد إلا أنه تعرض للنقد من جانبين:

● لم يتطرق إلى أن إصدار قرار رخصة الهدم يصدر من شخص وحيد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- كما أغفل ذكر البيانات التي تكون سنداً لغيرها من البيانات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم².

ومن خلال ذلك نستنتج خصائص هذه الرخصة:

1. أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من الجهة المختصة: لا مباشر

عملية الهدم للبناء إلا بعد الحصول على قرار إداري من قبل رئيس المجلس الشعبي

¹ - أميمة بومخداف، مرجع سابق، ص 25 .

² - اقلوني اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 138.

البلدي، ويجب أن يراعي هذا القرار الإداري جميع الشروط القانونية لإصداره بإعتباره
عمل إنفرادي صادر عن الإدارة.

2. أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من البناية: يقصد بالإزالة محو آثار البناء القائم
تماما سواء كلياً أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموعة البناء ، أي لا تشكل
عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين¹، وهذا حسب
ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: " لا يمكن القيام بأي
عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم..."

بإقرار المشرع هذه الرخصة كان يهدف إلى مجموعة من الدوافع منها:

1. حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذا الأخيرة ،
2. حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك
التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية².

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم:

1- النطاق الموضوعي لرخصة الهدم:

من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره نستنتج أن المشرع
الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عميلة هدم بل قصرها
على المناطق التالية وهي: البنايات المحمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي³
أي كل بناية صنفت على أنها تراث لا يمكن هدمها إلا بإصدار رخصة الهدم، فالأصل هو حرية
الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون الحاجة إلى ترخيص مسبق، وهذا إستثناء على القاعدة
العامّة من أجل تحقيق الأغراض التي تم ذكرها.

¹ - أميمة بومخلاف، مرجع سابق، ص 26 .

² - لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 140 .

³ - القانون 98-04، المتعلق بحماية التراث..

2-النطاق الشخصي لرخصة الهدم:

بالرجوع للمادة 72 من المرسوم 15-19 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة¹ والمتمثلين في: المالك (مالك البناية الآيلة للهدم)، وكذا موكله أو الهيئة العمومية المختصة².

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم:

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة بسبب خطورتها، فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الهيئة المختصة التي تقوم بفحص الطلب ثم بعدها تقوم بالبت فيه وهذا ما سوف نفضله.

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم :

من أجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع الجزائري في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 شروط في صفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل الهدم وهي وثائق تقنية تؤكد إنسجام الطلب مع قواعد العمران³.

1-شروط صفة طالب الرخصة:

مثلما ذكر في النطاق الشخصي لرخصة الهدم فالأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة هم ثلاثة (03) أشخاص، بداية بالمالك فهذا الأخير له الحق في طلب هذه الرخصة بشرط أن يثبت صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية، ثم وكيل المالك فيمكن للمالك أن يوكل شخص آخر بتقديم الطلب بشرط أن يكون هناك وكالة رسمية دون تحديد نوع الوكالة سواء عامة أو خاصة، وأخيرا الهيئة العمومية المختصة والتي يتوجب عليها إرفاق الطلب بالعقد الإداري الذي

¹ - أنظر الملحق رقم 02.

² - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 204.

بموجبه تم تخصيص البناية المعنية، كذلك يمكن لحائز تلك البناية أن يطلب هذه الرخصة ويثبت ذلك بواسطة شهادة الحيازة¹.

2- شروط طلب الرخصة:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية:
وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة، وهذه الوثائق نصت عليها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتمثل في:

- نسخة من عقد المليكة أو شهادة الحيازة إذا كان المالك،
- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك،
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا فتقدم هذه الوثائق حسب صفة طالب الرخصة،
- وكذا وثائق تقنية تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران².

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم:

- يتم إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية في 03 نسخ مقابل وصل يسلم إلى طالب الرخصة يثبت تاريخ الإيداع.
- يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب الرخصة بنفس طريقة التحضير لرخصة البناء والتجزئة، وهذا حسب المادة 74³ من المرسوم التنفيذي 15-19 ويحدد أجل

¹ عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 190 .

² -المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

³ - المواد 74 - 75 من المرسوم التنفيذي 15-19.

التحضير بشهر واحد إبتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس المرسوم.

● تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفتها مختصة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، على أن تبدي رأيها في أجل 15 يوم من تاريخ تسلمها طلب إبداء الرأي بشرط أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض مع إعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الآجال دون أن يفسر المشرع حالة سكوتها.

- كذلك يلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير هذه الرخصة.

ثالثا: البث في طلب رخصة الهدم

وجب أولا معرفة الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم ثم التطرق إلى مضمون القرار إما بالرفض أو القبول أو التأجيل.

1-الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

حصر المشرع الإختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا حسب المادة 68 من القانون 90-29، وكذلك المادة 78¹ من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم..."، وبذلك إستبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الإختصاص بالرقابة رغم أنه منحها ذلك في رخصة البناء والتجزئة فكان من باب أولى أن يعود الإختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية².

¹ - المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19

² - ديمر عايدة، المرجع السابق، ص 93 .

2-تحديد مضمون قرار رخصة الهدم :

بعدها تدرس الجهة المختصة الطلب وجب عليها إصدار القرار¹ إما القبول أو الرفض .

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

- قرار رفض منح رخصة الهدم: مكنت المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 من رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون معللا دون أن يحدد حالات الرفض.³

- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: في حالة إنقضاء المدة المحددة قانونا وهي شهر ولم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا لا بالموافقة ولا بالرفض، مكن القانون المعني بالطلب على غرار باقي الرخص أن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير مجبرا بإصدار القرار إما بالرفض أو الموافقة خلال 15 يوم من تاريخ الطعن وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع

¹ - أنظر الملحق رقم 07.

² -أقلوبي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 142 .

³ - المادة 79 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

التعليق في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن¹، فأحسن المشرع في هذا الإجراء حتى لا تتحيز الإدارة في استعمال سلطاتها، وما نلاحظه أن المشرع لم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البث في الطلب مثلما فعل في رخصة البناء والهدم وهذا أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية المخططات.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم:

نصت القوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير على عدة ضوابط يتعين احترامها وعدم مخالفتها ضمانا لسلامة البناء وحماية المواطنين، ومن أجل دراسة هذه الضوابط عملنا على إدراج أهم المخالفات المترتبة عن هذه الرخصة وكيفية التحكم فيها، منها ما يختص به القضاء العادي و منها ما يختص به القضاء الإداري². وسندرسه كما يلي:

أولا: المنازعات المتعلقة بالقضاء العادي:

يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الشخص الذي يلحق ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

يكون أمام الطالب والغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء ودعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر³.

¹ - المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

² - حسيبة غواس، مرجع سابق، ص 111.

³ - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 57.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري لذلك سوف نعرفها ونحدد نطاق تطبيقها في الفرع الأول ثم نتعرف على إجراءات تسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم :

أولا: تعريف شهادة التقسيم:

بالرجوع للمادة 59 من القانون 90-29 على أن تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني، ويطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكة عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹، وكذلك عرفها الفقهاء بتعريفات مختلفة نذكر منها:

1. هي وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم للعقارات المبنية.

2. كما عرفت على أنها: رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، ومن خلال هذه التعاريف يجب أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة.

- شهادة التقسيم تقسم ملكية عقارية مبنية، أما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية.

- شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تجزئ الملكية على جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة عليها.

وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه وإنما تقسمه إلى جزئين

¹ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

أو عدة أجزاء وبالتالي لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط¹.

ثانيا: نطاق تطبيقها:

1-النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة التقسيم:

بالرجوع للمادة 59 من القانون 90-29 على أنه تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، كذلك نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما إستثنىها المشرع وتمثل في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات².

2-النطاق الشخصي لتطبيق شهادة التقسيم:

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تتمثل في شخصين و هما المالك أو وكيله.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم:

وسوف ندرسه على 03 مراحل تقديم الطلب ثم دراسة الطلب وأخيرا البث فيه.

أولا: تقديم طلب شهادة التقسيم:

إشترط المشرع لتسليم هذه الشهادة أن يقدم المعني مجموعة من الوثائق لذلك وجب معرفة من له الحق في طلب هذه الشهادة ثم مكونات الطلب.

¹ - أميمة بومحذاف ، مرجع سابق، ص 34.

² - ديروم عايذة، المرجع السابق، ص 102 .

1- صفة طالب الشهادة:

حصر المشرع طالب الشهادة في المالك بشرط أن يرفق طلبه بسند الملكية، أو أن يوكل شخص آخر بشرط أن تكون هناك وكالة رسمية دون ذكر نوعها، وهذا حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2- شروط طلب الشهادة:

يتضمن هذا الطلب¹ نوعين من الوثائق:

وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة وهي:

- إما نسخة من عقد الملكية،

- أو توكيل،

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا².

وثائق تقنية تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران: ونصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19³.

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم:

يتم إيداع الطلب والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسجل عليه الوثائق المقدمة، بعدما يتم التأكد من مطابقة الوثائق للقانون وهذا حسب المادة 36 من المرسوم 15-19، ويتم تحضيره على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريقة لرخصة البناء وهذا حسب المادة 37 من نفس المرسوم، إلا أنه لم يذكر هذا المرسوم إمكانية السلطة المختصة اللجوء إلى جمع آراء وموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح⁴.

1 - أنظر الملحق رقم 04 .

2 - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف ذكره.

3 - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر..

4 - المواد 36 - 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

ثالثا: البث في طلب شهادة التقسيم:

وجب أولا تحديد الجهات المختصة بالبث في قرار شهادة التقسيم ثم التطرق إلى مضمون القرار.

1-الجهة المختصة بالبث في طلب شهادة التقسيم:

لم يحدد المشرع الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم لكن بالرجوع للمادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 : يتم تحضير طلب شهادة التقسيم...بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء"، ومنه نجد أنه أحال إلى النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث إجراءات تقديم الطلب وتسليم شهادة التقسيم ومنه الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير هي نفس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، وبالتالي تتمثل في: رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.

2- تحديد مضمون شهادة التقسيم:

ويكون مضمون هذه الشهادة إما بالقبول أو الرفض.

- **قرار منح شهادة التقسيم:** تصدر الجهة المختصة قرارها¹ بمنح هذه الشهادة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بـ03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها وهذا حسب المواد 38 و39 من المرسوم التنفيذي 15-19².

- **رفض منح شهادة التقسيم:** بالرجوع للمادة 40 من نفس المرسوم بمفهوم المخالفة يمكن للجهة المختصة أن ترفض منح هذه الشهادة.

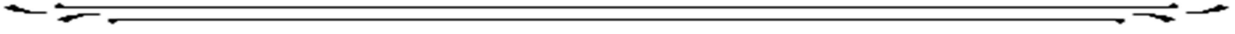
- **سكوت الجهة المختصة رغم فوات الآجال:** إذا لم ترد السلطة المختصة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب، يمكن للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية وتسلم هذا الشهادة أو ترفض خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديمه الطلب، وإذا إنتهت هذه المدة ولم

¹ - أنظر الملحق رقم 09.

² - المواد 38-39 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،السالف الذكر.

تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن لطالب هذه الشهادة أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ،هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على الطلب إما الموافقة أو الرفض وفي حالة الرفض يجب أن يكون مسبب في أجل 15 يوم إبتداء من تاريخ إيداع الطعن¹.

¹ - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.



خاتمة

نخلص مما سبقت دراسته إلى أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة إهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا، وذلك من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية، وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير، وقد حدد قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الطرق والوسائل التي تمكن الهيئات العمومية المختصة من التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه، وذلك من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير ،التي جاء بها القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق إستعمالها ونوعية النشاطات الممكنة إقامتها ، إلى جانب إيجاد مجموعة الآليات والوسائل بصفة الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من أصعب العمليات التي تواجهها الادارة، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخص التجزئة والبناء والهدم وشهادتي التقسيم والمطابقة وذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية¹ ،

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني والتحكم فيه، فقانون العمران أوجد بغرض تحقيق مخطط عمري حضري يساير المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدولة المتقدمة في هذا المجال، وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن وبالتالي منع البناء العشوائي والفوضوي غير القانوني، وهذا كله بهدف الحفاظ على حياة الافراد وسلامتهم والصحة العامة ومظاهر الجمال داخل المدينة، غير أنه رغم صدور تشريعات عدة في المجال العمراني إلا أنه مازالت ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة فهناك نقائص يجب تداركها، ويجب أن تتوفر إرادة صادقة في تغيير الأمور والتنظيم للحد من هذا التجاوزات في إطار التطبيق السليم للقانون .

¹ - إقاولي اولد رابح صافية،مرجع سابق،ص 207.

و المسؤولية هنا لا يتحملها المواطن لوحده، و إنما حتى السلطات المحلية و المتمثلة خصوصا في البلدية التي تعتبر الجماعة الإقليمية الأساسية القريبة من المواطن، و تزويدها بأدوات الرقابة لإحترام مبادئ و قواعد التعمير و البناء، و لذا أصبح من الضروري إصلاح منظومة التهيئة و التعمير التي تمثل منطلق التنمية المستدامة و إطارها الامثل لتنظيم إستعمال المجال الترابي على المستوى الوطني و الجهوي و المحلي من أجل ضمان التناسق في تركيز المشاريع الكبرى للبنى الأساسية و التجهيزات العمومية و التجمعات السكنية و تحقيق تنمية جهوية شاملة و متوازنة و مستدامة.

و في الأخير نخلص إلى أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، و الوالي، و الوزير المكلف بالعمران دور كبير و مهم في مجال التهيئة و التعمير، إضافة إلى الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال الرقابة على أعمال البناء عن طريق المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، و الرقابة بإستعمال الرخص و الشهادات إلا أنه رغم ذلك مازالت ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة فهناك نقائص يجب تداركها.

و لتجسيد الأهداف المرجوة و جب بلورة رؤية مستقبلية للتهيئة العمرانية تركز بالخصوص على:

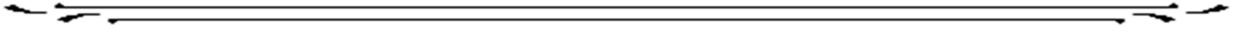
- تدعيم اللامركزية في مجال التخطيط العمراني و إعادة توزيع الأدوار بين كافة المتدخلين في المجال العمراني وطنيا و محليا.
- جعل الأقاليم و الجهات التي سيتم إحداثها فضاءات إقتصادية و إجتماعية، ووضع منظومة حوكمة جديدة تمنحها الصلاحيات اللازمة للنهوض بمجالها العمراني في إطار نظرة شاملة للتهيئة العمرانية.
- تدعيم دور التهيئة العمرانية في وضع التوجهات الكبرى .
- مراجعة الإطار التشريعي في مجال التهيئة و التعمير لجعلها مواكبة للتوجهات الجديدة .

- تطوير التكوين و البحث في مجال التهيئة و التعمير على المستوى الوطني و الجهوي و المحلي.

و يقودنا هذا الموضوع إلى جملة من النتائج و التوصيات أهمها:

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة و التعمير و التقليل من ضغط الوصاية عليها.

- ضرورة تبسيط إجراءات الرقابة و ذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح و عدم جعلها متفرقة و مبعثرة بين عدة نصوص من أجل التحكم فيها.



ملاحق

الملحق رقم 01

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

24

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 02

25

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 03

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

26

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داشرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

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

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 04

27

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

.....

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 05

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

28

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

داشرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

.....

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

.....

4 - عنوان المشروع :

.....

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الملحق رقم 06

29

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمارة والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)

الساكن (ة) بـ

بخصوص أشغال

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمارة والمدينة

الملحق رقم 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

30

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)

السكن (ة) ب :

بخصوص أشغال

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في

والمضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك

للتحفظات الآتية

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول

على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن (ة) بـ :.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 09

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

32

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 10

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

34

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـ.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم..... الذي تم إعداده بتاريخ.....

بالنسبة للبيانات المسترجعة من الجمهور والبيانات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.....

تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

المادة 2 : تتكون البناءة التي تمت مراقبتها من..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- /1
- /2
- /3
- /4
- /5
- /6
- /7
- /8
- /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 10

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

34

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
الساكن(ة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- /1
- /2
- /3
- /4
- /5
- /6
- /7
- /8
- /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 11

35

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى/.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 12

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

36

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

بطاقة المعلومات

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

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة / الأتسة / السيد) :
الساكنة (ة) بـ :
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى :
وبمقتضى :
وبمقتضى :

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي
و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر والمراجع

1-المصادر:

أولاً: التشريع الأساسي:

3- الدستور الجزائري لسنة 2016 المؤرخ في 28/11/2016.

ثانياً: التشريع العادي:

1-قانون العقوبات الصادر بالأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالأمر 04/82

2-الأمر 70-20 المؤرخ في 19 فبراير 1970 ،المتعلق بقانون الحالة المدنية ،جريدة رسمية عدد 21

3-القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية

4-القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية

5- القانون 98-04،المتعلق بحماية التراث.

6-القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 15 أوت 2004،جريدة رسمية رقم 51

7- القانون 06-06 ، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ،ج.ر ، العدد 15.

8-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،جريدة رسمية عدد21.

9-القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 ،المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إنجازها،جريدة رسمية عدد 44

10-القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية،جريدة رسمية عدد 37 سنة 2011

11-القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية،جريدة رسمية عدد 12 سنة 2012.

12- القانون العضوي رقم 16-10 المؤرخ في 25 أوت 2016 ، المتعلق بنظام
الانتخابات، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادر في 28 أوت 2016.

ثالثا: المراسيم:

أ/ المراسيم الرئاسية:

1- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 2010/10/07، المتضمن تنظيم الصفقات
العمومية، الجريدة الرسمية العدد 58، المعدل و المتمم، الملغى بموجب المرسوم الرئاسي
267/15 المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، المتعلق بالصفقات العمومية الجديد.

ب/ المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة
للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية عدد 26 سنة 1991
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير
شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و
رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة
الرسمية عدد 26 سنة
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد
مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد
26 سنة 1991
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة
الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 1997
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم
التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به،الجريدة الرسمية رقم

26

7-المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كينيات تحضير عقود

التعمير و تسليمها ،الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015

2- المراجع:

أولا: الكتب:

- 1- الزين عزري،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،الطبعة الأولى ،دار الفجر للنشر و التوزيع،القاهرة،2005
- 2-إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر 2014
- 3-جورج قوادل،ترجمة منصور القاضي،القانون الإداري،لبنان،المؤسسة الجامعية للدراساتو النشر و التوزيع،طبعة أولى،لبنان،2001.
- 4-جمال زيدان،إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية و متطلبات الواقع،دار الأمة للطباعة و النشر و التوزيع،الطبعة الأولى ،الجزائر،2014.
- 5- لهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء،2000
- 6- ماجد راغب الحلو،قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة،نشأة المعارف،الإسكندرية،2002
- 7-محمد الصغير،القانون الإداري،ديوان التوزيع،الجزائر،2004.
- 8-محمد الصغير بعلي،قانون الإدارة المحلية الجزائرية،دار العلوم للنشر و التوزيع ،عنابة.
- 9-منصوري نورة،قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع (د-ط)،دار الهدى،عين مليلة،الجزائر،2010
- 10- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، نظرية الاختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009

11- مصـلح محـمود الصـرايرة، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، طبعة 2014.

12- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003

13 - عايد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى 2011

14- عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، 2000

15- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، 2005.

16- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 1، جسر للنشر والتوزيع، 2014

17- علي زغودو، الإدارة المركزية في الجمهورية الجزائرية، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر.

18- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.

19- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، 2007

20- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، 1999.

21- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

22- عمر صدوق، دروس في الهيئات المحلية المقارنة، ديوان المطبوعات، الجزائر.

23- صالح فؤاد، القانون الإداري الجزائري، الطبعة الأولى.

ثانيا: الرسائل و المذكرات:

1- الرسائل:

- 1- إسماعيل فرحات، مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، جامعة الوادي، 2013-2014.
- 2 - وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، 2007
- 9- 3- محمد خمشون، مشاركة المجالس البلدية في التنمية المحلية (دراسة ميدانية على مجالس بلديات ولاية قسنطينة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2010-2011

2- المذكرات:

- 1- أميمة بومحمداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران/ مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، 2015-2016
- 2- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختاري، عنابة، 2011-2012
- 3- بلعربي نادية، دور البلدية في التنكية المحلية في ظل القانون الجديد، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2012-2013.
- 4- جديدي عتيقة، إدارة الجماعات المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص سياسة عامة و إدارة محلية، قسم العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012-2013.

5- زرقاوي ريتبة، إصلاح وتطوير منظومة الجماعات المحلية في الجزائر وأثرها في التنمية واقع

وإفاق (1990-2015)، مذكرة مقدمة لإستكمال الحصول على شهادة الماستر في

العلوم السياسية ، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، جوان 2015

6- يحي مدور، التعمير و اليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة

ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، جامعة الحاج

لخضر، باتنة، 2012.

07- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

08- مارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 12-07، مذكرة لنيل شهادة

الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2012-2013.

09 - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، فرع إدارة و مالية، جامعة بن عكنون، الجزائر.

10- مقلد سعاد ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكتملة لنيل شهادة

الماستر في الحقوق ، جامعة بسكرة، 2013/2014

11- سمية عولمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011.

12- عبد الناصر صالح، الجماعات الاقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير

في القانون، فرع، الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر1: كلية الحقوق، بن عكنون،

2009-2010 .

13- عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،

جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، 2013

14- عطوي و داد ، الرقابة القضائية على رخصة البناء ، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة 2011/2012

- 15- عشاب لطيفة، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة
الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2012-2013.
- 16- فريدة مزياي، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، مذكرة
مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، جامعة قسنطينة، 2005
- 17- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير
في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة
2011-2012.
- 18- رياض تومي، ادوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير في علوم الاجتماعية الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- 19- شويخ بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير في القانون العام جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2010، 2011.

ثالثا: المجالات و المداخلات

- 1- النذير الزريبي، بلقاسم ذيب، وآخرون، التهيئة العمرانية بين التخطيط والوقائع، مجلة
العلوم الانسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 13، 2000.
- 2- بن شعيب نصر الدين، شريفني مصطفى، الجماعات الاقليمية ومفارقات التنمية المحلية
في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، الجزائر، العدد 10، 2010.
- 3- كريمة رحي، زهية بركان، وضع ديناميكية جديدة لتفعيل دور الجماعات المحلية في
التنمية، دراسة مقدمة في الملتقى الدولي حول تسيير وتمويل الجماعات المحلية في ضوء
التحولات، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير.
- 4- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية
والانسانية، العدد 1، مارس 2007، تبسة.

-
- 5- موسى رحمانى، واقع الجماعات المحلية في ظل الاصلاحات المالية وآفاق التنمية المحلية، مداخلة في إطار ملتقى دولي، جامعة الحاج لخضر، باتنة: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير.
- 6- سمىة عولمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية و المالية في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، عدد4، عنابة، 2013.
- 7- عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة .
- 8- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع، قسنطينة .

الفهرس

الفهرسة

تشكرات

اهداء

مقدمة 5-1

الفصل التمهيدي: النظام القانوني للجماعات المحلية

المبحث الأول: التنظيم الاداري للبلدية 8

المطلب الأول: مفهوم للبلدية 9

الفرع الأول: تعريف البلدية 9

الفرع الثاني: خصائص البلدية 9

المطلب الثاني: هيئات البلدية

..... 10

الفرع الأول: المجلس الشعي

البلدي 10

الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعي

البلدي 15

المبحث الثاني: التنظيم الاداري للولاية. 19

المطلب الأول: مفهوم للولاية.. 20

الفرع الاول: تعريف الولاية 20

الفرع الثاني: خصائص الولاية 20

المطلب الثاني: هيئات الولاية 22

الفرع الاول: المجلس الشعي الولائي 22

الفرع الثاني: الوالي. 24

الفصل الأول: أدوات التهيئة و التعمير

- 30المبحث الأول: مفهوم التهيئة و التعمير
- 30المطلب الأول: المفهوم اللغوي للتهيئة و التعمير
- 30الفرع الاول:تعريف العمران.....
- 31الفرع الثاني:تعريف التهيئة و التعمير
- 32المطلب الثاني:المفهوم القانوني للتهيئة و التعمير
- 32الفرع الاول:الإطار القانوني للتعمير في ظل القانون 29/90
- 33الفرع الثاني: الإطار القانوني للتعمير في ظل القانون 03/87
- 34المبحث الثاني: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير
- 35المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 35الفرع الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي
- 37الفرع الثاني:محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 39الفرع الثالث:نظام القطاعات المبرمجة للمخطط التوجيهي
- 41الفرع الرابع:مضمون الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي
- 50المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
- 51الفرع الاول:الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي
- 53الفرع الثاني:محتوى مخطط شغل الأراضي
- 56الفرع الثالث:إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- 60الفرع الرابع:صور مخالفة مخطط شغل الاراضي

الفصل الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير

- 67المبحث الأول: الوسائل السابقة لعملية البناء
- 67المطلب الأول: شهادة التعمير :
- 68الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
- 69الفرع الثاني: اجراءات تسليم شهادة التعمير
- 74المطلب الثاني: رخصة البناء
- 74الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 79الفرع الثاني: اجراءات تسليم رخصة البناء:
- 86الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
- 90المطلب الثالث: رخصة التجزئة
- 90الفرع الاول: تعريف رخصة التجزئة
- 93الفرع الثاني: اجراءات تسليم رخصة التجزئة
- 98الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة
- 99المبحث الثاني:الوسائل اللاحقة لعملية البناء
- 100المطلب الأول:شهادة المطابقة
- 100الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
- 102الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
- 105الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

106	المطلب الثاني: رخصة الهدم
106	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها
108	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم
112	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
113	المطلب الثالث: شهادة التقسيم
113	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
115	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم
119	الخاتمة:
122	الملاحق: ..
133	قائمة المصادر والمراجع