

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب:
محمود عباس

يوم: 2020/09/24

الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر

لجنة المناقشة :

الدكتورة صولي ابتسام	أستاذة محاضرة - ب -	جامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
الدكتورة بوشريط حسناء	أستاذة محاضرة - أ -	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
الأستاذة مستاوي حفيظة	أستاذة مساعدة - أ -	جامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية : 2019 - 2020

شكر و عرفان

أشكر الله رب العالمين الذي رزقنا العقل و حسن التوكل عليه و وفقني
و أعانني على إتمام هذا البحث المتواضع.

أتوجه بتشكراتي الجزال و عرفاتي للأستاذة المشرفة بوشريط حسناء رحم
الله والداها الذي وافته المنية أثناء فترة إعدادي لهذا البحث إلا أنها
لم تبخل عني أبدا بتوجيهاتها القيمة طيلة إشرافها على هذه المذكرة.

كما أقدم شكري الخالص للأستاذة المحترمة بوجبة إيمان التي قدمت
لي إرشادات و نصائح معتبرة في كيفية إعداد البحث العلمي.

كما أتوجه بأسمى عبارات التقدير والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة
التي أتذنتنا الأكارم على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل أدامهم الله في
خدمة العلم و المعرفة .

شكري الخالص لكل من ساعدني من قريب أو من بعيد و لو بكلمة طيبة .

قال أبو بكر الصديق رضي الله عنه :

" إن أحسنت فأعينوني و إن أخطأت فقوموني "

وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع ثمرة جهدي إلى روح والدي
الطاهرة الزكية بلقاسم بن ارزيق رحمه الله وأسكنه فسيح
جنانه، والدتي الكريمة أطال الله في عمرها إلى كل من صح
فيه قول من علمني حرفا كنت له عبدا إلى جميع أساتذتي
عبر جميع أطواري التعليمية لاسيما الأسرة العلمية بجامعة
محمد خيضر بسكرة ، أساتذة الحقوق، إلى إخوتي وأخواتي
الأعزاء دون استثناء وإلى آبائهم وأزواجهم إلى أبنائي
محسن و يونس و فاطمة والزوجة المحترمة وأهلها.
شكري الخاص إلى أخي عبد الرحمان وزوجته وأبنائه
لاسيما الكتكوتة " صفاء "، إلى المحامي المحترم طرشة
عياش و إلى كل من سقط من قلبي سهوا.

إلى جميع أصدقائي وزملاء الدراسة اختصاص قانون أعمال

قائمة المختصرات

باللغة العربية

ج ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ط: الطبعة

ب . س . ن : بدون سنة نشر

د.ر.ص: دون رقم الصفحة

باللغة الفرنسية

PDAU: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

POS: Plan d'Occupation des Sols.

مقدمة

تصنف الجزائر كأكبر دولة في قارة إفريقيا من حيث المساحة، إذ تبلغ مساحة أراضيها 2381741 كم²، مما يجعلها تزخر بوعاء عقاري كبير و خاصة العمراني منه، حيث أولت له الدولة الجزائرية اهتماما بالغاً نظراً لإرتباطه بالحياة البشرية، و بعد الإستقلال ، وجدت الجزائر نفسها في وضع مزري، نتيجة لما خلفه الإستعمار الفرنسي من تدمير شامل لهذا الوعاء ، حيث ورثت على إثره عقارات مثقلة بالمشاكل بسبب فقدانها الوثائق والسندات الرسمية، ساهم ذلك في نزوح السكان نحو الشمال (ظاهرة التمدن) لتوافر ظروف العيش الأمر الذي خلف فوارق في مختلف ربوع الوطن نظراً للنمو المتزايد للسكان و كثرة حاجاته ، و نظراً للتنامي المتسارع لظاهرة البناء الفوضوي و التوسع العمراني اللامشروع نتيجة الحاجة إلى العقار بسبب إنعدام الملكية بعقود رسمية، الأمر الذي إستدعى إلى إيجاد وسائل و طرق كفيلة من أجل التحكم الأمثل للعقار، بدأت الدولة تفكر في عدة إصلاحات للتقليل من هذه الإختلالات و ذلك بإعداد عدة مخططات تنموية من أجل إعادة التوازن الجهوي، مما أدى إلى سن قانون خاص بالعمران، يحدد كيفية تنظيم المدن و إنجاز التجمعات السكنية العمرانية، تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، تحقيق التوازنات بين مختلف المجالات، المحافظة على المنظر الجمالي العام العمراني، وعليه فإن القيمة الكبيرة للعقار المبني و تأثيره على العقار الفلاحي، أدى بالدولة اللجوء إلى إرساء جملة من الإجراءات القانونية لبسط الرقابة على كل أشكال التوسع و البناء اللامشروع الذي نتج عنه نشوء مدن ذات نسق فوضوي.

كل هذه العوامل جعلت الجزائر وعلى غرار باقي الدول تسعى و باستمرار إلى البحث عن قواعد و نظم قانونية ثابتة و متينة من أجل حماية العقار و الحد من تغيير النسيج العمراني، والقضاء على البنايات غير الشرعية و بصورة عامة تحسين المنظر الجمالي للمدينة.

أهمية الموضوع

تتلخص أهمية موضوع هذا البحث في معيار ذاتي نظرا لفائدته العلمية التي تكمن في الرغبة في إثراء وتناول هذا الموضوع الحساس الذي يمس كافة فئات المجتمع بالدرجة الأولى من جهة و يمس بمصالح الدولة من جهة أخرى في الوقت الراهن.

أما من الناحية الموضوعية فتكمن الأهمية حول الإشكالات التي يشهدها العقار العمراني عبر مختلف ربوع الوطن، نتيجة تقصير بعض الهيئات الموكل اليها رقابة حركة العمران، الأمر الذي أدى الى ظاهرة التعدي على الاراضي الفلاحية الصالحة للزراعة نتيجة لخرق القوانين و عدم احترام الشروط و المقاييس في مجال التهيئة و التعمير هذه التجاوزات المرتكبة في مجال العقار تمس بالتنمية المستدامة للمجتمع و منه استوجب تقييد أشغال البناء بمجموعة من القواعد والآليات للحد من هذه التصرفات، كما تتجلى أهمية الموضوع ايضا في معايير أخرى تصب أغلبها في توعية الافراد على ضرورة العيش في وسط عمراني منظم للحفاظ على النظام العام العمراني، وبالنتيجة التعرف على مدى تمكن وقدرة المشرع الجزائري من ضبط حماية فعلية للعقار العمراني .

أسباب اختيار الموضوع

إن من دواعي البحث في هذا الموضوع هو تنامي ظاهرة البناء والتوسع العمراني غير الشرعي والبحث عن الطرق الكفيلة لردع المخالفين ، لذلك كان السبب في اختياري لهذا الموضوع اساسا لدوافع ذاتية بحكم ممارساتي الميدانية في المجال الإداري و بالضبط مكتب الممتلكات للبلدية الذي له علاقة مباشرة مع المصالح التقنية و مصالح السكن ولكون البلدية تملك عقارت عمرانية مختلفة منتجة للمداخل وغير منتجة للمداخل ، مبنية وغير مبنية ارتايت المبادرة لمعالجة زوايا هذا الموضوع التي أصبحت حتمية في الوقت الراهن نظرا لأهمية و قيمة العقار ورغبة في رؤية مستقبلية للجزائر تضاهي الدول المتقدمة لاسيما في مجال الترقية العمرانية، كما يعتبرالموضوع من المواضيع الحديثة التي تتمتع بقدر كبير من الأهمية في المجالين النظري و التطبيقي لكون قوانين و تنظيمات العمران لم تعرف الاستقرار و الثبات يصل البعض منها إلى الإلغاء، تحتاج إلى معالجة و مناقشة دورية تتماشى و التطور في جميع المجالات لاسيما الاجتماعية و الاقتصادية منها.

و من الدوافع موضوعية لاختيار هذا الموضوع أهمها قلة البحث القانوني المتخصص في البناء والتعمير حتى وان وجدت فلا تفي بالغرض المطلوب نظرا لعدم استقرار النظم القانونية في مجال العقار العمراني ، كما تفتقر القوانين الحالية المتعلقة بالعمران على عدم وجود استراتيجية واضحة لتنظيم البناءات وفق نظام التهيئة والتعمير، وهناك أسباب أخرى هو محاولة التقيب على روح النصوص القانونية المتعلقة بالعمران ومن ثمة استنباط الصعوبات التي تحول دون التطبيق الأمثل لها.

أهداف الدراسة

تهدف دراسة هذا الموضوع إلى التركيز على النظام القانوني المطبق كآلية من آليات حماية العقار العمراني لأنه و أثناء معالجة هذا الموضوع توقفت على بعض النقاط من بينها تشخيص حالة البناءات الفوضوية و الاستغلال العشوائي للعقار العمراني المبني و غير المبني، و أسباب عزوف الأفراد من اللجوء إلى السلطات الإدارية المختصة لاستصدار رخص البناء، الوقوف عن أسباب تشويه الجانب الجمالي للبنىات، هذا و بالرجوع إلى إشكالية الدراسة أمكن القول أنه بالرغم من وجود ترسانة قانونية في مجال التعمير و جهود الدولة من أجل تسخير الإمكانيات المادية و البشرية المؤهلة لاسيما لجان البلدية و كذا الأعوان التقنيين التابعين للمصالح التقنية لمراقبة التعمير عبر أقاليم البلديات، إلا أن ما يعانيه العقار العمراني من مظاهر سلبية شوهت وجه المدينة الأمر الذي دفعنا إلى طرح العديد من علامات الاستفهام، و للتفصيل أكثر في هذا الموضوع قمنا بطرح الإشكالية التالية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية العقار العمراني ؟

وفيما يتعلق بالدراسات السابقة ف سجلنا كثرتها، فكان لهذا الموضوع جانب معتبر من البحث غير أن أغلبها ركز على الجانب القضائي في معالجة مخالفات رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، دون التطرق إلى عقود التعمير الأخرى (الشهادات)، المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير 19، و من بين الدراسات التي تم الاستفادة منها :

- ❖ أطروحة دكتوراه بعنوان: حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، خصها الدكتور حمشة مكي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2018/2017، لإثراء دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي و قواعد التعمير الأخرى التي تتمثل في الشهادات و الرخص لحماية البيئة، كما تحدث عن دور القواعد العامة كبديل في حال غياب أدوات التعمير.
- ❖ مذكرة ماجستير بعنوان: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، للطالبة بلمرابط حنان، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2013/2012، خصتها لدور و صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار البناء و التعمير و مدى مسؤوليته عن المخالفات العمرانية و مراقبة البناء و التوسع العمراني.
- ❖ مذكرة ماجستير بعنوان: البناء الفوضوي في الجزائر، للطالب إبراهيم غربي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الموسم الجامعي 2012/2011، استعرض من خلالها أسباب انتشار البناء الفوضوي و التوسع العمراني.

صعوبات الدراسة

نظرا لتشعب هذا الموضوع، فهو يحتاج إلى فترة زمنية معتبرة حتى نتمكن من الإلمام به بشكل جيد و معالجته من جميع الجوانب ، و رغم كثرة المراجع باللغة العربية إلا أن معظم الدراسات لا تواكب التطور السريع للتشريع العمراني في الجزائر، فلم أعتز أثناء بحثي على مراجع تتناول إجراءات تحضير عقود التعمير التي تعتبر من أهم الركائز الرقابية في مجال العمران كما تناولها المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها مما جعلني أعتمد في غالب الاحيان على النصوص القانونية و مواكبة التعديلات التي طرأت عليها و التي هي بمثابة مرجع أساسي، ، كما تعذر علينا الإطلاع على المراجع باللغة الأجنبية التي تصب في هذا الموضوع بالذات بسبب ندرتها ، و من الصعوبات الأخرى التي واجهتنا هو عدم تمكننا من الحصول على أحكام قضائية صادرة بشأن مخالفات التعمير لاسيما فيما يتعلق بالبناء الفوضوي و التوسع العمراني سواء أحكام جزائية أو مدنية أو إدارية، لتزامنها مع اجراءات الحجر الصحي تفاديا لانتشار عدوى وباء كورونا (كوفيد19) حتى يتسنى

لنا الوصول إلى مدى توفيق المشرع الجزائري في حماية العقار العمراني و ردع المخالفين أمام القضاء.

أما عن المنهج المعتمد في الدراسة فطبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج المتبع، و بناء على ماسلف ذكره في دراستنا لمعالجة هذا البحث الذي يبدو متفرع و متداخل العناصر إلى حد بعيد و تماشيا مع حقيقة الموضوع إتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، لماذا ؟
أولاً: المنهج الوصفي وذلك لوصف ظاهرة التوسع العمراني في الجزائر و أسبابه و مسبباته.

ثانياً: المنهج التحليلي وهو تحليل بعض النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري في مجال البناء و التعمير للوصول إلى طرق و أساليب حماية العقار العمراني من ظاهرة التوسع العمراني والبناء الفوضوي بغية الإلمام بمتطلبات البحث، و إعطاء نظرة شاملة للجوانب الضرورية لمعالجة الموضوع، حيث تم عرض محتواه و مشتملاته في فصلين ثم التمهيد بمقدمة عامة وعلى إثرها خلصنا إلى طرح الإشكالية الرئيسية و التساؤلات الفرعية، المعروفة منهجياً ثم تناولنا تقسيم الدراسة على النحو التالي :

الفصل الأول: بعنوان حماية العقار العمراني بواسطة أدوات التعمير، قمنا بتقسيمه إلى مبحثين: **المبحث الأول** خصصناه إلى أداة من أدوات التعمير و هو: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أما **المبحث الثاني** خصصناه إلى أداة تخطيط ثانية و هو: مخطط شغل الأراضي. و في **الفصل الثاني**: وضع له عنوان حماية العقار العمراني عن طريق عقود التعمير و بدوره قسمناه إلى مبحثين، **المبحث الأول** بعنوان: الحماية عن طريق رخص التعمير، أما **المبحث الثاني**: سنتناول فيه الحماية عن طريق شهادات التعمير.

و أخيراً تم التوصل إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع تضمن العناصر المحورية

التالية:

الفصل الأول

حماية العقار العمراني بواسطة

أدوات التعمير

الفصل الأول

حماية العقار العمراني بواسطة عقود التعمير

لاجل حماية العقار العمراني من كل اشكال التوسع والبناء الفوضوي تدخل المشرع الجزائري بتعديله لقانون التهيئة والتعمير 29/90 وذلك بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 (1)، من أجل رقابة حركة العمران، و على ضوء ذلك أوجب أنه قبل الشروع في أي نشاط عمراني سواء من قبل شخص طبيعي أو شخص معنوي لا بد أن تخضع الأنشطة للإطار قانوني، بهدف تنظيم حركية العقار العمراني و بسط الرقابة على أشغال التعمير أين منح المشرع للإدارة صلاحيات واسعة للأعوان المؤهلين بإثبات المخالفات العمرانية، فانتهج استراتيجية جديدة للتحكم أكثر في التوسع العمراني و القضاء على البناءات غير المطابقة للمواصفات و المقاييس المعمول بها في مجال العمران، و هذا بوضع شروط لشغل العقار، بفرض احترام أدوات التعمير قبل استئناف أشغال البناء، هذه الأدوات هي عبارة عن مجموعة من الضوابط يجب احترامها، و التي تسمح لا محالة بترشيد استعمال المساحات و تشمل الشكل الخارجي للبناء، مكان إنجازه، الابتعاد عن الطريق العمومي لتسهيل حركة المرور سواء من جانب الراجلين أو المركبات، احترام العلو و قواعد التهوية و تنظيم المرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة، توصيل المياه الصالحة للشرب، حيث تعتبر هذه الأدوات اللبنة الأساسية و القاعدة المتينة قبل انجاز أي مشروع، و تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي مع مراعاة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير في حال غياب هذين الأخيرين، و بصورة عامة فإن أدوات التهيئة و التعمير تحدد قوام الأراضي العمرانية (العامرة و القابلة للتعمير) (2) عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف و ظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة (3)، و هذا ما سنفصل فيه من خلال تعرضنا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في (المبحث الأول) و مخطط شغل الأراضي في (المبحث الثاني).

1 القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 المؤرخ في: 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخ في 15 أوت 2004

2 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هوهة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط: 2002، ص 172.

3 يتمثل قوام الأراضي المعمره والقابلة للتعمير من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية فالأرض العامرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، أما الأراضي القابلة للتعمير هيكل القطع الأرضية المخصصة للتعمير بواسطة أدوات التعمير لمزيد من التنصيص أنظر المادتين 20 و 21 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

المبحث الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

منذ بداية صدور القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ثم صدور القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و أخيرا المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و على ضوء ذلك المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة من أجل التحكم أكثر في التوسع العمراني و القضاء على البناءات الفوضوية و البناءات غير المطابقة للمعايير المعمول بها في مجال البناء و هذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار المبني أو غير المبني و محاربة التوسع العمراني اللامشروع و ذلك بفرض قواعد التهيئة و التعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم و تستمر إلى غاية انتهاء الأشغال، وعليه سنتناول التعريف بالمخطط ومشملاته واجراءات اعداده والمصادقة عليه وأخيرا أهدافه في المطالب الأربع التالية.

المطلب الأول

تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

يعرف الفقه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " بأنه وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره البيئي و الطبيعي، و ينظم العلاقات بينه و بين نقاط الأوساط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي و الإقليمي و يراعي جوانب الانسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة " (1)

كما عرف بأنه " أداة تعمير ذات وجهين قانونية و تقنية في نفس الوقت، من الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض

1 صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، القاهرة، ط سنة 2020، ص67.

أو يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فبمجرد المصادقة على هذا المخطط، يصبح ملزم للجميع بما فيه الإدارة التي أعدته و صادقت عليه، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير بصفة عامة، (1).

أما المشرع الجزائري فقد عرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بأنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي" (2).

المطلب الثاني

مشمات المخطط

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي ولائحة تنظيم ومسندات بيانية كما يلي (3):

أولاً: التقرير التوجيهي :

تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوف يطبق فيها، و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية و اجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية و بقرار من الوالي المختص إقليمياً، و من خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أنه :

1. يحدد تخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

1 عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، د، ر، ص.

2 أنظر المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52 المؤرخ في: 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 51، المؤرخ في: 15 أوت 2004 .

3 أنظر المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المصدر السابق، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 10/09/2005 ج ر، عدد 62 سنة 2005، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 148/12، ج ر، عدد 19 لسنة 2012.

2. يحدّد توسّع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الأساسية.
 3. يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .
- كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محدّدة كمايلي:
1. القطاعات المعمّرة الحالية.
 2. القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات.
 3. قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.
 4. القطاعات غير القابلة للتعمير.

ثانيا: لائحة التنظيم :

- وفقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 2005/09/10، التي حددت من خلالها القواعد التي تطبق بالنسبة إلى كل منطقة عمرانية في القطاعات كما هي محددة في المواد : (20، 21، 22، 23) من القانون 29/90 كما يلي :
- ◀ الكثافة السكانية عن معامل شغل الأراضي.
 - ◀ الارتفاعات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - ◀ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بابرار مناطق التدخل في الأنشطة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها .
 - ◀ تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والاعمال ونوعها.
 - ◀ شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية.
- و قد أضافت المادة (03) من المرسوم التنفيذي 317/05⁽¹⁾ شروط أخرى تتمثل فيما يلي:
- ✓ المساحات و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات و الإنزلاقات أو إنهيار التربة والتدفقات الوحلية و التميع و الإنهيار و الفيضانات.

1 المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في: 2005/09/10 ، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر، العدد 62 سنة 2005، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 148/12، الصادر في ج ر، عدد 19 لسنة 2012.

✓ مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

✓ المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال

ثالثا: المستندات البيانية :

لكل مخطط وثائقه البيانية فيمكن استخلاص ذلك من خلال الجدول التالي (1):

المستندات البيانية

تحليل الموقع	التحليل الفيزيائي (المجالي)	تحليل البنى التحتية القاعدية
و هو عبارة عن مخططات و خرائط تبين الوضعية الحالية و العوائق المستقبلية.	يوضح التجمعات السكانية الرئيسية والتجمعات السكانية الثانوية والمعوقات و الاقتراحات التنموية.	عبارة عن خرائط لشبكة الطرقات ، و مخطط شبكة الشوارع و الصرف الصحي و شبكتي الإمداد بالماء الشروب و الكهرباء

و تحليلا لذلك فانه طبقا للمادة 17 المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، التي حددت الوثائق اللازمة وهي :

- مخطط الواقع القائم، حيث يبرز هذا المخطط الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين فيه حدود القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير المستقبلي و القطاع الغير قابل للتعمير بعض أجزاء الأراضي كالساحل و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي
- و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون 29/90.
- مساحات تدخل في مخططات شغل الأراضي،

1 تم اعداد هذا الجدول بالتنسيق مع رئيس مكتب المصلحة التقنية لبلدية فوغالة.

- مخططات الإتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- مخطط تعمير يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال الماء الشروب و ماء التطهير و تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية .

المطلب الثالث

إجراءات إعداد المخطط و المصادقة عليه

المبدأ أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، غير أنه لا يتم إعداد مخطط التوجيه للتهيئة و التعمير إلا بإتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، لاسيما المادتين 02 و 03 منه، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 و التي يمكن حصرها في مرحلتين:

▪ مرحلة إعداد المخطط .

▪ مرحلة المصادقة على المخطط .

أما عن مرحلة الإعداد فيتم ذلك وفق خطوات محددة يبرز فيها دور رئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك أنه يترجم توجهات المخطط من خلال منحه لمختلف قرارات العمران الفردية، حيث تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي (1) و حتى تتم هذه العملية بنجاح لا بد من إتباع الإجراءات التالية :

أولا. مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد المخطط

نصت المادة 24 من قانون 29/90 على (وجوب تغطية كل بلدية من بلديات الوطن بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير. بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته). و تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، في حالة ما اذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر،

1 انظر نص المادة 113 من القانون 10/11، المؤرخ في 30 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37 لسنة 2011

ثم يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الموافق عليه للتحقيق العمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوماً، ثم يرسل بعد الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي إلى السلطة المختصة (الوصاية) من أجل المصادقة.⁽¹⁾، و بناء على المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة بالنسبة للتراب المقصود.
- مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

و يتم إبلاغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها، و تنشر لمدة شهر كاملة بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽²⁾،

ثانياً: تحديد محيط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط و المداولة المتعلقة به من طرف الوالي إذا كان الإقليم المعني تابعا لولاية واحدة، أما إذا كان انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة فإن القرار يصدر عن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية⁽³⁾.

1 للتفصيل أكثر أنظر المواد 25 ، 26 ، 27 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

2 أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر، العدد 62 سنة 2005، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 148/12، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 19 لسنة 2012.

3 انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم المصدر نفسه.

و إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة انجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات (1)،

ثالثاً: إخضاع المخطط للتشاور و المشاركة

تكريسا لمبدأ التشاور و المشاركة والتنسيق في وضع أدوات التهيئة و التعمير و تحقيقا لما يسمى بالتعمير التشاركي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء غرفة التجارة و رؤساء غرفة الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الإرسال، الإفصاح عن رغبتهم في المشاركة (2)، كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الهيئات و المصالح التي تستشار وجوبيا وهي :

- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية و هي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد والمواصلات.
- الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي و هي: توزيع الكهرباء و الغاز، النقل، و توزيع مياه الشروب.

حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط، وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و للمصالح التابعة للدولة المعنية، حيث تمنح لها مهلة ستين يوم (60) لإيداع ملاحظاتها و آرائها حول مشروع

1 أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المصدر السابق.

2 أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم المصدر نفسه.

هذا المخطط وذلك بطريقة صريحة ومكتوبة، وإذا لم ترد خلال المدة اعتبر رأيها بالموافقة⁽¹⁾ حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91، ولتوضيح ذلك أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نسخة من سجل مداوات المجلس الشعبي البلدي مصادق عليه من طرف الوصاية. و الملاحظ أن هذه المديرية و الهيئات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية و التعمير، و الذي يزيد من دائرة التشاور و المشاركة الجماعية في إعداد المخطط هذا ما نصت عليه أيضا المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 و التي أخضعت موضوع المخطط المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما ابتداء من انقضاء مهلة الستين يوما (60)، و في هذا الصدد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا إداريا من أجل:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها.
 - تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
 - تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
 - تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي .
 - و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طول مدة هذا التحقيق، و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا⁽²⁾.
- مقابل ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما وموثقا من طرفه، يسجل فيه يوميا الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، كما يمكن الإعراب عنها مباشرة أو إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.⁽³⁾

1 انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم المصدر السابق.

2 انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم المصدر نفسه.

3 انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم المصدر نفسه.

بانقضاء مهلة الخمسة و أربعون يوما (45)، يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة الخمسة عشرة يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها، و يحوله مباشرة إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. و مهما يكن من أمر فإن هذه الخطوات إنما تدل على اهتمام المشرع الجزائري بضرورة توسيع نطاق التشاور و الحوار و ترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدى الجميع.

لكن السؤال الذي يطرح نفسه، هل أن هذه الأدوات يستجيب لفهمها المواطن؟

لذا لا بد من إيجاد مؤسسات عمومية يشارك من خلالها المواطن في طرح الانشغالات و الإشكالات العالقة في المجال العمراني أمام الهيئات المعنية ، من شأنه أن يطور الحوار بينه و بين المختصين مما يجعله أكثر تقبلا للحلول العمرانية التي تقترحها المؤسسات التخطيطية، بالإضافة إلى دوره في ضمان عدم إقبال هذه المؤسسات باتخاذ قرارات لا تتسجم مع عادات و تقاليد و طموحات المواطن. و لضمان فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حتى تكتمل العملية بنجاح، هو انه و كلما تمت تسوية الأوعية العقارية المستوعبة لمنشآت و هياكل مختلفة أمام مصالح أملاك الدولة بما في ذلك تكوين محفظة عقارية قصد تلبية الحاجيات للأراضي مكن السلطات المحلية من تجنب التعمير غير الشرعي و التوسع العمراني اللامشروع للعقار البلدي، لأن معظم الاختلالات التي تعرفها مدننا حاليا جلها بسبب ندرة العقار و حتى و إن وجد فهو متناثر دون مقاييس إستراتيجية (1) .

أما عن مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و بما أن هذا الأخير يحدد التوجهات الكبرى للسياسة العمرانية، لذا لا بد من الحصول على رأي المجلس الشعبي الولائي قبل المصادقة عليه من طرف الوالي، و بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي، تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 29/90، حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات كما يأتي: (2)

1 حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2013/2012، ص15.

2 أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم المصدر السابق.

1. بقرار من الوالي بعد أخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
2. بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها عن : 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.
3. بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية و التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مايلي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية المعنية .
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية .
- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم. و عليه يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي و خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط. يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للجهات الآتية:⁽¹⁾
 - ◀ الوزير المكلف بالتعمير .
 - ◀ الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
 - ◀ مختلف الأقسام الوزارية المعنية .
 - ◀ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين .
 - ◀ المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية .
 - * الغرف التجارية .
 - * الغرف الفلاحية .

1 أنظر المادة 16 من القانون 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم المصدر السابق.

و في هذا الصدد فإنه و طبقا لقانون البلدية الحالي تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للمصقات و إعلام الجمهور و تنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام المالية لدخوله حيز التنفيذ (1).

و ما يلاحظ على أن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تتم من طرف الجهات الوصية حسب عدد السكان حسب ما ذكر سالفًا دون مراعاة المساحة الإجمالية للمخطط لذا كان على المشرع وضع آلية جديدة لترجيح الكفة بين عدد السكان على ضوء المعطيات من الإحصاء العام للسكان و السكن التي تتم كل 10 سنوات و المساحة الإجمالية للعقار محل المصادقة على المخطط.

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وفقا للمادة 28 من القانون 29/90 المعدل و المتمم إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 من ذات القانون في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاستجيب أساسا للأهداف المعينة لها حيث للإشارة أن المصادقة على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول تتم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب قاعدة توازي الأشكال. و نظرا لعامل الوقت لذي يعتبر بالغ الأهمية لقانون التهيئة و التعمير من جهة، و ما يعرفه قطاع العمران من حركية و تطور سريعين من جهة أخرى فهناك من يرى أن فكرة الزمن لا تعير اهتمام الساهرين على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فقد أثبتت الممارسة الميدانية بطء الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد و الموافقة ثم المصادقة على أدوات التعمير التي تأخذ بعض الأحيان فترة طويلة مما يفقد المخطط القدرة على مواكبة التحولات العمرانية المتسارعة الأمر الذي ينجر عنه استغلال بعض الأطراف هذه الثغرة تخول لهم انتهاز الفرصة إما نهب العقار و إما التوسع العمراني اللامشروع ضارين عرض الحائط كل القوانين التشريعات المعمول بها، لأن فترة المصادقة تجاوزتها الأحداث و ولدت مية بنشوء واقع جديد يعيق تطبيق توجهاتها على أرض الواقع. (2)

1 أنظر نص المادة 30 من القانون 10/11، المؤرخ في 30 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، المصدر السابق .
2 مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية: 2018/2017، ص 235 .

المطلب الرابع

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

إن عملية تعمير الأرض تكون على أساس المخطط التوجيهي و أن لا تسلم أية رخصة و لا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب لأهداف و مقاييس المخطط، كما يبين المخطط ميكانزمات الحماية و الوقاية من الأخطار الكبرى وفقا لمخطط الوقاية⁽¹⁾، و عليه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يساهم في الحفاظ على النمط العمراني من جهة و على المنظر الجمالي من جهة أخرى من خلال الاستعمال الأمثل و العقلاني للأرض المعمرة أو القابلة للتعمير على الأبعاد القريبة و المتوسطة و المستقبلية، و حتى فيما يتعلق بالأرض غير قابلة للتعمير، كما يسعى المخطط إلى حماية البيئة للوقاية من كل أشكال التلوث، و كذا حماية الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي و يهدف بصفة عامة إلى ترشيد استعمال الأراضي المبنية و غير المبنية و كذا استغلال المساحات الخضراء و حمايتها، كما يقوم بتحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي.... الخ تحكيما للمادة 01/17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به و من أهدافه الأخرى استغلال الأراضي الشاغرة أو سيئة الاستغلال، احترام التعليمات الفوقية المتعلقة بالسكن في المناطق العمرانية .

المبحث الثاني

مخطط شغل الأراضي

و هو الأداة الثانية للتعمير و يعتبر دليل للسلطة المختصة في مجال التخطيط الحضري و التوسع العمراني و أداة لترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما يعتبر مرجع لمنح مختلف الرخص و الشهادات العمرانية و بالتالي فهو يجسد الرقابة الفعلية

1 نورة منصورى، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة الجزائر، ط سنة 2010، ص 22 .

على مختلف عمليات البناء و التعمير، و على ضوء ذلك و نظرا لأهميته سنتناول تعريفه و مشتملاته و إجراءات إعداده و المصادقة عليه. وفقا للمطالب التالية (1)

المطلب الأول

تعريف مخطط شغل الأراضي POS

يعرف مخطط شغل الأراضي " بأنه وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي إلى مناطق (zone) ، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء، و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الأرض " . (2)

و عرف بأنه " وثيقة عمرانية بصفة عامة ينجز على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات، تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، فمخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، و كذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات و الكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا للاماكن المخصصة لإنشاء التجهيزات و حماية المساحات و الأماكن الطبيعية. (3)

أما المشرع فقد عرف مخطط شغل الأراضي بأنه " أداة من أدوات التعمير الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها كما هو منصوص عليها في القانون 29/90 المؤرخ في: 10 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير" (4)، و يبين أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 (5).

1 صابر بن صالحية ، ص 88 المرجع سابق .

2 نورة منصوري، ص 29، المرجع سابق .

3 عبد الله لعويجي، المرجع السابق، د.ر.ص.

4 أنظر المواد: 31، 32، 33، 34، 35 من القانون 29/ 90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

5 المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 المؤرخة في: 01 يونيو 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 المؤرخة في: 11 سبتمبر 2005.

كما عرف مخطط شغل الأراضي بأنه " أداة تعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء، مع احترام الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية و الخضراء، الشوارع. كل ذلك في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بحيث يجب انجازه على مستوى البلدية من أجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقاً لأحكام القانون 29/90، أين تكمن قرارات العمران الفردية على أساسه وعلى أساس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يكتسب مخطط شغل الأراضي قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعاً تنظيمياً للسلطات العمومية المحلية" (1)

المطلب الثاني

مشمات المخطط

طبقاً لنص المادة 34 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، (يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، و يمكن أن يشمل المخطط تراب بلديتين أو عدة بلديات) و هذا ما نصت عليه أيضاً المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91. (2)، و بعد الاطلاع على نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، فنجد أن لائحة التنظيم تتكون من:

1. مذكرة إيضاحية و تقديم

تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها. و يضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدد الشوارع و الارتفاقات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع و المتر المكعب الحجمي والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

1 حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 27.

2 المرسوم التنفيذي 178/91، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، المصدر السابق.

2. المستندات البيانية

إن المخططات الطبوغرافية و الخرائط تبين المنافذ، الطرق، وصول الشبكات إليها، موقع المباني، ارتفاعها، مواقف السيارات و هي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.

إن هذه المذكرة إنما تدعم العمل المنسق و الترابط بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي حتى لا يقع أي تناقض أو اختلاف من حيث الموضوع و الأهداف، و لهذا فإن مخطط شغل الاراضي يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات، تنظيم حقوق البناء واستعمال الأراضي (1).

المطلب الثالث

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه

القاعدة أنه يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي و يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس البلدية و تحت مسؤوليته و عليه فإن الخطوات المتبعة من أجل إعداد مخطط شغل الأراضي تبرز دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تجسيد الرقابة الفعلية المسبقة على تشييد أي بناية مهما كان تخصيصها (2). و من ثمة فإن إعداد مخطط شغل الأراضي يتم وفقا لمايلي :

1. يقرّر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني و بقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وزير التجمعات المحلية حسب الحالات.
2. يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي خلال مدة 60 يوم.
3. عرض المشروع للإطلاع على كل من رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية و المجتمع المدني و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم أعلاه و كذا خضوعه للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما.

1 للتفصيل أكثر أنظر المادة 31 من القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المصدر السابق.

2 صابر بن صالحية، ص100، المرجع سابق.

4. المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي (1).
5. يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليها إلى الوالي المختص و كذا مديرية التعمير، الغرفة التجارية و الفلاحية.
6. يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق و البيانات التي يتكون منها.

المطلب الرابع

تطبيق القواعد العامة في غياب أدوات التعمير

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا صريحا للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و بالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04، الفصل الثاني منه تنص المادة 03 و مايليها على مايلي " مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الأراضي و في حال غياب أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد: من 04 الى 09 من القانون السالف الذكر"، فالقواعد العامة للتهيئة و التعمير يمكن تعريفها على أنها " قواعد موضوعية تطبق عند غياب أدوات التعمير أو خلال فترة الفراغ الكبير ما بين تحضير هذه المخططات و مرحلة المصادقة عليها و اعتمادها و هي تتعلق أساسا بالأرض القابلة للتعمير و بمقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية عمرانية تقسيم كان أو بناء" (2)،

و يمكن تعريف القواعد العامة " بانها مجموعة القواعد العامة و الوطنية ، التي تطبق عند غياب أدوات التعمير و التي تهدف الى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني سليم، يسمح بابرار قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية

1 أنظرالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم المصدر السابق.

2 مكي حمشة، ص 209، المرجع السابق.

او ثقافية أو تاريخية وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء و الاعمال المتعلقة به و موقعه، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بتنظيمها. (1)

و في باب القواعد العامة كبديل في حال غياب المخططات العمرانية، نذكر بعض قواعد العرف المحلي لمنطقة وادي ميزاب بغرداية التي هي قواعد عامة و موانع في الفن المعماري الميزابي التي أصدرها مجلس الأعيان ولا زالت ملزمة لكافة السكان منها⁽²⁾: علو الدار لا يفوق 07 أمتار، ولا يسمح بإقامة الجدار على حدود السطح من الناحية الشرقية أو الغربية كي لا يحرم الجار من ضوء الشمس ضحي و عشية. لا يحدث أحد نافذة، مهما كانت مساحتها إلا برخصة من الجيران ليحددوا له المكان الذي يمكن يحدث فيه هذه النافذة.

1 الصادق رحمانى، المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر، ورقة عمل مقدمة الى الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية الواقع و التحديات، كلية العلوم الاقتصادية في علوم التسيير، جامعة سعد دحلب، البلدية بتاريخ 17-18 ماي 2010، ص03.

2 مكي حمشة، نقلا عن أحمد عقاقبة و مصطفى قواس، التعمير في وادي ميزاب ، استحداث نماذج اسكان محلية جديدة لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة، ندوة التنمية العمرانية الأولى : التطوير العقاري و الإسكان المستدام، كلية العمارة و التخطيط، جامعة الدمام السعودية، أيام 25-27 أكتوبر 2010، ص208، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص مما سبق ذكره أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لأدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي كما أنه في حال غياب هذين المخططين نلجأ إلى القواعد العامة، من خلال النصوص القانونية التي تضمنها القانون رقم 29/90 و المراسيم التنظيمية المتعلقة به و ذلك، لحماية العقار العمراني و الحد من التجاوزات و المخالفات التي تهدف إلى تشويه المنظر الجمالي و النسق العمراني للمدن من خلال البناءات الفوضوية و التوسع العمراني اللامشروع، حيث اتضح جليا بأن المشرع الجزائري يسعى جاهدا لتنظيم العقار العمراني، و ذلك لتهيئة أرضية خصبة لتمكين الإدارة من كل الوسائل الكفيلة لحماية العقار العمراني من خلال أدوات التعمير و كفاءات تجسيدها و تطبيقها على أرض الواقع و على هذا الأساس تطرقنا إلى الإطار المفاهيمي و مشتملات هذه المخططات و كذا إجراءات إعدادها و كفاءات المصادقة عليها، و من أجل ضمان تطبيق أدوات التعمير ميدانيا، كرس المشرع الجزائري آليات أخرى و بالأحرى ميكانزمات تضمن حماية العقار من البناء الفوضوي، تتمثل في الرخص والشهادات و هي بمثابة قرارات عمران فردية، و يتجسد ذلك من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في : 15 جانفي 2015، المتعلق بكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، هذه التسمية الجديدة (عقود التعمير)، يتمثل دورها في بسط الرقابة كل أنواع التعمير حسب طبيعة كل عقار و مكان تواجده.

الفصل الثاني

حماية العقار العمراني عن طريق

عقود التعمير

الفصل الثاني

حماية العقار العمراني عن طريق عقود التعمير

إن عقود التعمير، هي أدوات ردعية كفيلة بأن تحقق المصالح الخاصة للأفراد، و بين الإدارة التي تسعى للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، انطلاقا من فرض تراخيص يجب الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو هدمه، و تتجلى في صورة الرخص الفردية المتعلقة بالبناء و الهدم و التجزئة وشهادات المطابقة، التقسيم و التعمير من جهة ومعينات ميدانية بواسطة أعوان الدولة المؤهلين بهدف مراقبة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز و إثبات المخالفات المرتكبة و اتخاذ الإجراءات القانونية بشأنها من جهة أخرى، حيث تجدر الإشارة أن للأحداث المأساوية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء سببا في وجود البناءات الفوضوية و التوسع العمراني، فالدولة آنذاك كان همها الوحيد هو توفير الأمن و استقرار النظام، فعدم استتباب الأمن الذي مس بالدرجة الأولى القرى المعزولة و الأرياف، الذي انعكس سلبا على زعزعة الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي فتولد عن ذلك ارتفاع نسبة الهجرة من القرية الى المدينة بهدف الاحتماء بمواقع أكثر أمنا و سلامة، و ذلك من خلال بناء مساكن ذات تركيبة عشوائية، تفتقد الى أدنى معايير البناء و التعمير⁽¹⁾.

هذا و إذا كان المشرع قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص و شهادات إدارية، فإنه من حق الأفراد الحصول عليها و تكون الإدارة ملزمة بان تقوم بواجبها اتجاه مختلف الطلبات في هذا الشأن،⁽²⁾

1. و نظرا للانتشار غير المسبوق للبناءات الفوضوية و التوسع العمراني اللامحدود و كذا مباشرة أشغال البناء دون الحصول على رخص مسبقة من الجهات الإدارية المختصة تدخل المشرع لتأطير النشاط العمراني للحد من هذه التصرفات اللامشروعة التي تساهم بشكل كبير في تشويه النمط المعماري، حيث قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص و الشهادات التي تضمنها القانون رقم 29/90،

1 ابراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة، الموسم الجامعي 2012/2011، ص 20.

2 الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثالث، دس، ن، ص 10

المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04، و كذا القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، غير أن المشرع وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 و حرصا منه على تحيين كفاءات تحضير و تسليم الشهادات و الرخص و طبقا للمادة 94 قام بإلغاء جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، و الذي أصبح يطلق على هذه الرخص و الشهادات تسمية " عقود التعمير " (1) .

إذ تهدف عقود التعمير المستحدثة إلى ضبط التوسع العمراني فمن خلالها إلزم كل شخص مقبل على انجاز أي نشاط عمراني أن يمتثل لهذه العقود، و هذا ما سنتطرق إليه من خلال دراسة هذا الفصل الذي قسمناه الى مبحثين:

المبحث الأول : الحماية عن طريق رخص التعمير .

المبحث الثاني : الحماية عن طريق شهادات التعمير .

المبحث الأول

الحماية عن طريق رخص التعمير

حتى يتسنى للإدارات العمومية لاسيما البلدية منها بوضع الأنشطة العمرانية في إطارها القانوني السليم والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام و معايير التهيئة والتعمير، ألزم المشرع الجزائري، أصحاب مشاريع البناء اللجوء إلى الإدارات المختصة طلب الرخص حسب طبيعة الأشغال (عقار مبني أو غير مبني) قبل الشروع في إنجاز أي مشروع، و سنتناول الرخص المنصوص عليها حسب القوانين والمراسيم سارية المفعول في **المطلب الأول: رخصة التجزئة في المطلب الثاني: رخصة البناء و في المطلب الثالث: رخصة الهدم أخيرا و في المطلب الرابع و من أجل تتبع مدى الالتزام بمنح هذه الرخص و متابعة تنظيم حركة العمران**

1 أنظر المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر، عدد 07 المؤرخة في: 12 فيفري 2015.

بواسطة بعض الهيئات سنتطرق إلى هياكل الرقابة الإدارية على أشغال التعمير، حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهمتها الرقابية وفقا لما نصت عليه قوانين التعمير.

المطلب الأول

رخصة التجزئة Permis de lotir

تعتبر رخصة التجزئة من بين الرخص التي تستخدمها الإدارة لتنظيم النشاط المعماري كآلية رقابية على أشغال البناء تهدف إلى حماية العقار العمراني، لان كل عملية تجزئة لملكية ما تحتاج إلى رخصة تخول لصاحبها تصميم الموقع ووضع حدوده ومعالمه وإحداثياته، فرخصة التجزئة تعتبر أساس القيام بعملية البناء وهي اللبنة الأساسية قبل الشروع في البناء، فلا يمكن تجزئة ملكية قطعة أو عدة قطع أرضية دون الحصول على رخصة تمنح لصاحبها من اجل تنفيذ أشغال البناء، فهي وثيقة ضرورية و حتمية للقيام بعملية البناء و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها " عملية تقسيم للملكية العقارية الواحدة الى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات "(1)، أما التعريف القانوني فقد نصت المادة 57 من القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن رخصة التجزئة "عبارة عن ترخيص إداري إجباري تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " (2). فالمرجع الجزائري شاطرالتعريف الفقهي في مدلول رخصة التجزئة فيما يلي :

- رخصة التجزئة تنصب على عقارواحد أو عدة عقارات .
- رخصة التجزئة تسلم من أجل انشاء بناية .
- رخصة التجزئة عبارة عن عملية تقسيم لملكية عقارية .
- رخصة التجزئة هي عبارة عن وثيقة إدارية رسمية إجبارية .

1 الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة، مصر طبعة 2005. ص43

2 أنظر المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

وتجدر الإشارة إلى أن التعريف التشريعي المذكور قد يثير لبس بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم Certificat de morcellement و هذا عندما ينص أن تقسيم الملكية العقارية لاثنتين (قطعتين) يستلزم رخصة تجزئة و في الحقيقة أن الفرق بين الاثنتين هو في عدد القطع المراد انجازها، فإذا كان المالك يريد تقسيم ملكيته إلى قطعتين فيكون ملزماً باستصدار شهادة التقسيم certificat de morcellement المنصوص عليها في المادة 59 من القانون رقم 29/90، فإذا كان عدد القطع المراد انجازها يساوي ثلاث أو أكثر فيكون المالك ملزماً بطلب رخصة التجزئة (1)،

و التجزئة حسب القانون رقم: 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير (2).

أما المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها و وفقاً لأحكام المادتين 57، 58 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة من هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية (3)، و لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.(4).

و يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات الضرورية للحياة و التهيئة المنصوص

1 سماعين شامة، المرجع السابق ، ص221.

2 أنظر المادة 02 / 08 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر عدد 44 المؤرخة في: 03 اوت 2008.

3 أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

4 أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

عليها في رخصة التجزئة. (1)، و تحكيما للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19 فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يعتبر ملغى إذا لم تستكمل الأشغال خلال الأجل المحدد بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ .

الفرع الثاني: ملف رخصة التجزئة

يتعين على صاحب الملكية أو موكله التقدم أمام الإدارة المختصة بموجب طلب وفق نموذج محدد طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 مرفق بالملحق رقم 04 و يجب أن يعزز هذا الطلب بنسخة من عقد الملكية، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، و يشتمل طلب رخصة التجزئة على عدد من الوثائق ضرورية مذكورة على سبيل الحصر في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و من أهمها :

❖ تصميم للموقع، حدود القطعة الأرضية و مساحتها، و مخططات القطعة الأرضية من طرف مهندس معماري معتمد وكذا مخطط شبكات الطرق المختلفة للإنجاز بالإضافة إلى دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد انجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حده. (2)

الفرع الثالث: دراسة الملف

يرسل ملف طلب رخصة التجزئة إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي و يودع مقابل وصل تسليم أمام الشباك الوحيد على مستوى المصلحة التقنية للبلدية في خمس (05) نسخ، يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس البلدية في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه (3) بحيث يجب التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي

1 أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق.

2 للتفصيل أكثر انظر المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

3 أنظر المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر نفسه.

أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير الذي يحدده التنظيم المعمول به، إذ يجب على المصلحة التقنية للبلدية استشارة المصالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة و ينبغي لها أن تبدي رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها (1).

الفرع الرابع: تسليم رخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن عبارة (قرار يتضمن رخصة التجزئة) وفق نموذج رسمي محدد شكله ومضمونه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، ولتوضيح ذلك أنظر الملحق رقم 05 هذا القرار يتضمن 10 مواد، المادة الأخيرة من القرار تنص على مايلي: " 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"، كما يخول للوالي المختص إقليميا منح رخصة التجزئة حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 66 من القانون رقم 29/90 مثل البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية ... أو من طرف الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية، عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15. (2)

وهناك حالات لا تسلم فيها رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، كما يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق كمخطط شغل الأراضي، أو غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. (3)

حيث تجدر الملاحظة أنه لا بد من إشهار قرار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة من طرف السلطة المصدرة لها و إلا لا ينتج عنها أي اثر، عملا بأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

1 . للتفصيل أكثر أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق .

2 . انظر المادتين 15 و 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

3 . للتفصيل أكثر أنظر المواد 17 و 18 و 19 و 20 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق.

و إضافة لما تم التطرق إليه بخصوص تسليم رخصة التجزئة و حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على مايلي: "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة ، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها"، و عليه فإن تسليم شهادة قابلية الاستغلال تعتبر هي ايضا وسيلة رقابية للادارة ، تقوم من خلالها الجهات المختصة بتقدير مدى مطابقة التجهيزات لمشمات المشروع وفقا لما تضمنته رخصة التجزئة و مدى احترام المجزئ لكافة الشروط التي تضمنتها رخصة التجزئة. (1)

المطلب الثاني

رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء وأهمها إذ يعود تاريخ استحداثها إلى عهد الحضارة الميزوبوتامية و ألواح حمورابي، (2) فهي " أداة تساعد الإدارة على رقابة النشاط العمراني، فهي تفرض على كل من يريد القيام بأشغال بناء أو ترميم، كما تعتبر عملية البناء من بين احد اهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التعمير، و ذلك لما له من أهمية بالغة في قطاع الخدمات و المنشآت التي تكفل ترقية و تحسين العمران، لذا أولى لها المشرع الجزائري أهمية بالغة من خلال سنه للعديد من القوانين و التشريعات ذات الصلة بالتعمير. (3)، وللتفصيل أكثر قسمنا هذا المطلب أربع فروع قمنا بتعريف رخصة البناء في الفرع الاول ، ومجال تطبيق رخصة البناء في الفرع الثاني ، وفي الفرع الثالث على إجراءات تسليم رخصة البناء ، أما في الفرع الرابع والآخر فتطرقنا الى الرقابة الإدارية على أشغال البناء.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء كغيره من التشريعات فاسحا بذلك المجال للفقهاء لتعريفها، فقد عرفت رخصة البناء " بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح

1 صابر بن صالحية، ص148، المرجع السابق .

2 حسينة غواس، المرجع السابق، ص83

3 عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم و المتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص2.

بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات التي يجب أن تحترم قواعد العمران " (1)

و عرفت أيضا بأنها "وسيلة استحدثها المشرع لبطر رقابة الإدارة على المجال العمراني و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء.. الخ أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك و الغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني و عليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء في حالة مخالفة هذا الالتزام " (2).

كما عرفت بأنها " الرخصة التي تمنحها سلطة ادارية مختصة لإقامة بناء فهي عبارة عن قرار إداري انفرادي من سلطة ادارية مختصة قانونا، سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم بهدف تأكيد أن مشروع البناء موضوع طلب رخصة البناء خاضع للمقاييس و القواعد المحددة قانونا " (3)، وعرفت بأنها رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، لأن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع و للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته. (4)، و بالرجوع إلى التشريع فنجد أن القانون رقم : 29/90 نص على مايلي " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " (5)

وتعد جريمة البناء بدون ترخيص من أهم الجرائم الواقعة على العقار العمراني، نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران حسب المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90 المعدل بالقانون 05/04.

1 الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 04.

2 الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، ط الأولى، 2006، ص 105.

3 صابر بن صالحية، ص 161 و 162، المرجع السابق.

4 حسينة غواس، المرجع السابق، ص 83.

5 انظر المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

الفرع الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء

لمعرفة مجال تطبيق رخصة البناء على ارض الواقع، يتعين أولاً معرفة موقع العقار العمراني بالضبط ، و أشغال البناء التي تستوجب منح الرخصة و العقار المعفى من الرخصة وفقاً للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم⁽¹⁾

أولاً : أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:

1. إنشاء المباني.
2. تمديد بنايات الموجودة.
3. تغيير البناء.
4. إقامة جدار للتدعيم أو التسييح.

ثانياً : أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء

لقد حرص المشرع الجزائري على أن تكون أشغال البناء متوافقة مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي و بصفة عامة مع كل القوانين و المراسيم التنظيمية في مجال العمران، غير أنه طبقاً للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁽²⁾ أعفيت بعض المؤسسات في الدولة من رخصة البناء هي:

- الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني
 - الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.
- وتحدد كيفيات تطبيق هذا الاستثناء في حالة الضرورة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران أو الوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء، أو التحويل خاضعاً لسرية الدفاع الوطني و يكتسي طابعاً استراتيجياً أو خاصاً.

1 انظر المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

2 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق .

الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء

قبل منح رخصة البناء لكل ذي صفة أو مصلحة يشترط التقيد بالإجراءات القانونية التنظيمية لاسيما مانصت عليه المادة 41 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث تستهل الإجراءات بدءا من تقديم الطلب الذي يوضح فيه صفة صاحب طالب الرخصة إما مالكا للأرض أو وكيلا للمالك أو مستأجر لعين مؤجرة، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، بحيث يتم التحقيق في الرخصة وبعدها تمكين الطالب من تسليم الرخصة، حيث يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته طبقا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 ففي هذه الحالة يرسل رئيس البلدية نسخة من ملف الطلب إلى ممثلي المصالح المستشارية المذكورين في المادة 47 من ذات القانون، في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، و يتعين الفصل في طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد خلال 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب، و عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس البلدية ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران بقصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، تحدد تشكيلته حسب المادة 59 من المرسوم 19/15، و بعدها ترسل نسخة من الملف إلى ممثلي المصالح المستشارية في الشباك الوحيد للولاية ، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، و يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.

و يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع

التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية .
- الأشغال أو البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز .
- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة والمخزنة للطاقة .
- و يكون تسليم باقي الرخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (1)

و للإشارة فإن المشرع الجزائري نص على أنه تصبح رخصة البناء عديمة الأثر (غير صالحة)، إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة تسري ابتداء من تاريخ تسليمها طبقا للمادة 06 من القانون 15/08، و في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء . (2)

1. تشكيل ملف طلب رخصة البناء

يتضمن ملف طلب رخصة البناء من ملف إداري، و ملف متعلق بالهندسة المعمارية و ملف تقني يتضمن الرسوم البيانية الضرورية .
أ. وثائق طالب رخصة البناء

نصت المادة 02/42 من المرسوم التنفيذي 19/15 علاوة على الطلب الشكلي المقدم من طرف المعني والموضح في الملحق رقم 06 ويتعين إرفاق مايلي:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري .
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

1 أنظر المواد من 45 إلى 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق.

2 للتفصيل أكثر انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق.

ب. وثائق تخص رخصة التجزئة:

- و هي وثائق تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في نص المادة 43 منه حيث لم تكن مطلوبة في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 وتتمثل فيما يلي :
- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطع أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .
 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أراض مجزأة برخصة تجزئة .

ت. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية .

- و يشمل حسب المادة 43 ثانيا من المرسوم التنفيذي 19/15.
- أ- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - ب- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² و على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²، و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000م² و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الاسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى او مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البنىات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية .
 - المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكة التهيئة الموصوفة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
 - ج- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300م² و على سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مشتملاتها بين 300 م² و 600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات

البنائية و المحلات التقنية و كذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الأبعاد هذه الأخيرة عبارة عن: رسوم لمجسمات بشكل أقرب إلى الحقيقة التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء. و ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الاحتفاظ بها و الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات و الأشغال الكبرى.

د- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وانجاز ذلك.

هـ- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء (1)

ث. وثائق تقنية : و تشمل وفقا للمادة 43 ثالثا من المرسوم التنفيذي 19/15 مايلي:

أ- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية و تتضمن البيانات التالية:

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل .
- طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة .
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئت إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية .
- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و المحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية

و على ضوء ما نص عليه المرسوم التنفيذي 19/15 و في إطار أحكام القانون 29/90

المؤرخ في أول ديسمبر 1990 فإن رخصة البناء تبقى أكثر الرخص فعالية لتنظيم عملية البناء

1 أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

و التعمير، كما لها علاقة وثيقة مع الشهادات و الرخص الأخرى لاسيما رخصة الهدم، وللتعرف على نموذج القرار المتضمن رخصة البناء أنظر الملحق رقم 07.

الفرع الرابع : الرقابة الإدارية على أشغال البناء

ألزمت المادة 06 من القانون 05/04⁽¹⁾، على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات التي هي في طور الانجاز و القيام بالمعاينات إلي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت و مطابقة الأشغال مع الوثائق المسلمة لاسيما مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

المطلب الثالث

رخصة الهدم *Permis de démolir*

لقد سبق و ان تمت الإشارة بأن رخصة البناء تصدر بموجب قرار إداري يتضمن القيام بعملية عمرانية ألا و هي البناء، فعلى غرار هذه الرخصة، سنتطرق في هذا المطلب إلى رخصة أخرى ذات أهمية بالغة في حماية العقار العمراني و هي رخصة الهدم، التي تصدر هي الأخرى بواسطة قرار إداري، تمنح لمالك بناية يرغب في هدم بنايته كيفما شاء كليا أو جزئيا، غير أن المشرع الجزائري وضع لها نصوص قانونية حسب موقع البناء و فرض عليها شروط خاصة في إطار الحفاظ على النظام العام و السكنية العمومية، لهذا تعتبر رخصة الهدم أداة رقابية خاصة على العقار المبني و سنتناول أهم ما يتعلق بها ففي الفرع الأول قمنا بتعريف رخصة الهدم وفي الفرع الثاني كل ما يتعلق بملف رخصة الهدم وفي الفرع الثالث دراسة ملف رخصة الهدم وفي الفرع الرابع الجهة المختصة في منح رخصة الهدم .

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

لم ترد تعاريف حول رخصة الهدم، و إنما اكتفت أغلب التشريعات بذكر نطاق تطبيقها و إجراءات منحها، و بالرجوع للفقهاء فقد عرفت رخصة الهدم " بأنها القرار الإداري الصادر

1- و هي المادة المعدلة للمادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

من الجهة المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁽¹⁾،

و منهم من عرفها بأنها أداة من أدوات التهيئة و التعمير و من ميكانزمات الرقابة لذلك⁽²⁾،

و تتعلق رخصة الهدم بالقيام بأشغال هدم بناء، و انجاز مشروع آخر و عليه فإن رخصة الهدم واجبة لكل عملية مادية تؤدي إلى هدم كلي أو جزئي من بناية فلا يمكن القيام بأي عملية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، و هذا بموجب القانون 29/90 و كرسه المرسوم التنفيذي 19/15⁽³⁾.

الفرع الثاني: ملف رخصة الهدم

من أجل السعي للحصول على رخصة الهدم يجب إتباع الخطوات التالية وفقا لقوانين التعمير لاسيما المرسوم التنفيذي 19/15 و هي عبارة عن شروط تتعلق بالبناء محل الهدم و شروط تتعلق بالوثائق التقنية :

- طلب رخصة الهدم وفق نموذج معد بموجب المرسوم سالف الذكر حسب ما هو مبين في الملحق رقم 08، من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، و يشمل الملف المرفق على مايلي :
- عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري ينص على تخصيص البناية المعنية.
- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري.
- ملف تقني (مخططات وتقرير الهدم)⁽⁴⁾.

1 الزين عزري، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المرجع السابق ص 56.

2 نورة منصور، المرجع السابق، ص 54.

3 أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

4 للتفصيل أكثر انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق.

الفرع الثالث: دراسة الملف

- ملف الهدم يودع لدى البلدية محل موقع البناء على مستوى المصلحة التقنية لدراسته وذلك في (3) ثلاث نسخ، يسلم على اثره وصل إيداع ملف.
- يحضر الشباك الوحيد الذي تم إستحداثه على مستوى البلدية وفقا لنص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 حسب نفس الإجراءات التي تم بها عملية تحضير رخصة البناء، يحدد أجل التحضير بشهر واحد عملا بأحكام المادة 75 من المرسوم السالف ذكره إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب.
- كل الآراء المقدمة من طرف من المصالح المكلفة بالتعمير المعنية بالهدم، يستوجب عليها إبداء رأيها في غضون 15 يوما من تاريخ تسلمها طلب إبداء الرأي و أن يكون الرأي بالموافقة أو الرفض مسببا تسبيبا قانونيا و أن تعيد الملف بنفس الميعاد نفسه.

الفرع الرابع: الجهة المختصة في منح رخصة الهدم

تسلم رخصة الهدم وفق نموذج وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 بالملحق رقم 09 و في شكل قرار انفرادي، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم إنشاؤه على مستوى البلدية و هذا حسب مقتضيات القانون 29/90 و المرسوم التنفيذي 19/15⁽¹⁾ إلا أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي أو يشكل خطرا الا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال⁽²⁾، و عليه فإن إجراءات الهدم عملية معقدة و صعبة لاسيما إذا كانت البناءة مهياًة و تقع في مكان استراتيجي، تجدر الملاحظة أن المشرع استبعد كل من الوالي و وزير التعمير من تسليم رخصة الهدم من شأنه يساهم أكثر في البناء الفوضوي نتيجة لتماطل الإدارة في تنفيذ قرار الهدم نظرا لطول إجراءاتها و تشعبها.

1 أنظر المادة 68 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، و المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن

كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق.

2 أنظر المادة 69 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المصدر السابق.

المطلب الرابع

هياكل الرقابة الإدارية على أشغال التعمير

يوجد العديد من الأجهزة الفاعلة التي تمارس دورا هاما في ميدان الرقابة في مجال أشغال التعمير و التي تتدخل على عدة مستويات، و تتلخص المهام الرئيسية التي تتدخل فيها فيما يلي: تطبيق السياسة الوطنية والمحلية للتعمير، تنفيذ قواعد التعمير، ممارسة سلطات الضبطية القضائية، وللتعرف أكثر على هياكل الرقابة الادارية في مجال اشغال التعمير قمنا بتقسيم المطلب الى خمس فروع تناولنا في الفرع الاول المفتشية العامة و المفتشية الجهوية للعمران و البناء ، وفي الفرع الثاني الولاية ، وفي الفرع الثالث مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء ، وفي الفرع الرابع مديرتي السكن و التجهيزات العمومية وفي الفرع الخامس البلدية .

الفرع الأول: المفتشية العامة و المفتشية الجهوية للعمران و البناء

عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 388/08 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها و تجدر الإشارة إلى أن المرسوم يأتي تطبيقا للقانون 15/08 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، تتكفل هذه الهيئة بالسهر على تطبيق القانون و التنظيم في مجال التعمير و البناء و حماية الإطار المبنى، و يشير النص في هذا الصدد إلى أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة و التفتيش التي تقوم مصالح العمران و إجراء زيارات تقييم و مراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير و البناء و حماية الإطار المبنى، حيث تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى.

و تتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها و ذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير و البناء كما أنها مؤهلة في هذا الصدد بمباشرة كل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها و كذا كل عمل يرمى إلى تطبيق القانون و التنظيم في مجال العمران و الاستخدام الأمثل للعقار. و بهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبنى و اقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها.
- القيام دورياً بتقييم تدابير و أعمال الرقابة و التفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض و اقتراح كل إجراء، قانونياً كان أو مادياً، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات و أعمال العمران
- القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى، و كذا القيام في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة
- تسيير على المستوى المركزي البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى و المنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنوياً للجمهور. (1)

كما أنشأ المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2008 المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية و العمران المتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في: 14 نوفمبر 2010، اين تم إنشاء تسعة (9) مفتشيات جهوية في كل من: الجزائر العاصمة، وهران، الشلف، سيدي بلعباس، عنابة، قسنطينة، الجلفة، ورقلة، بشار، تعمل تحت إشراف المفتشية العامة للبناء و العمران و التي تقوم بأعمال المراقبة و التفتيش في مجال البناء و التعمير و حماية الإطار المبنى. (2)

و السهر على تطبيق القانون و التنظيم العمراني، كما تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة و التفتيش التي تقوم به مصالح العمران و مراقبة جميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في ميدان البناء و التعمير، القيام بالتحقيقات متعددة الإختصاصات من خلال وضع فرق متخصصة في ذلك، و من مهامها حماية الإطار المشيد على مستوى

1 أنظر المواد 02 و 03 و 04 و 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2008، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و تنظيمها و عملها، ج ر، عدد 69 سنة 2008.

2 انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها، ج ر عدد 69 لسنة 2008، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 284/10، المؤرخ في: 14 نوفمبر 2010، ج ر عدد 70 لسنة 2010.

الإقليم الذي يدخل في دائرة اختصاصها، كما تلعب دوراً هاماً في الإتصال مع أجهزة الدولة الأخرى لاسيما الجماعات المحلية بإتخاذ التدابير التي تهدف إلى محاربة البناء الفوضوي و كل التجاوزات لضوابط البناء و التعمير، خاصةً ظاهرة إستعمال البناءات غير المنتهية المشوهة للنسيج العمراني.(1)

و في هذا السياق و في إطار حماية العقار العمراني، و متابعة إنجاز المشاريع فنياً، فإن الأعدان المتدخلين في مهمة المتابعة للإستشارة الفنية في ميدان البناء وفقاً لتعقيد المشروع، مدعوون للقيام بمهام المتابعة بصفة دائمة طوال مدة الورشة، حيث تشترط فيهم الخبرة التامة في ميدان التعمير للحد من كل أشكال البناء الفوضوي و التوسع اللامشروع، حيث يتم تحديد فريق المتابعة الذي يجب تجنيده حسب قوام المشروع ففي حالة مشروع سكن تكون وحدة الفرقة موافقة لـ 500 مسكن، و في حالة مشاريع التجهيزات ، تكون وحدة الفرقة موافقة لـ 20.000² كمساحة برامج مشروع .(2)

الفرع الثاني: الولاية

طبقاً لما نصت عليه المادة الأولى من قانون الولاية 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012 فالولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة... و تساهم مع الدولة في إدارة و تهيئة الإقليم...، تتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون.

و للولاية هيئتان هما: المجلس الشعبي الولائي و الوالي، و للإشارة أن المجلس الشعبي الولائي يتشكل من لجان دائمة كل حسب اختصاصه و من بين اللجان التي تسهر على حماية العقار العمراني لجنة التعمير و السكن التي تعين بموجب مداولة يصادق عليها بالأغلبية المطلقة لأعضاء المجلس الشعبي الولائي، يرأس هذه اللجنة عضو من ذات المجلس الولائي و يحدد نظام عمل اللجنة عن طريق التنظيم، كما يساهم المجلس الشعبي الولائي بالتنسيق مع البلديات و المصالح التقنية المعنية في القضاء على برنامج القضاء على السكن الهش

1 مكي حمشة، المرجع السابق، ص 552.

2 للتفصيل أكثر انظر الملحق رقم 02 المتضمن القرار رقم 04 مؤرخ في: 12 جانفي 2017، يحدد بيانات التخصص للمتدخلين في مهمة المتابعة للإستشارة الفنية في ميدان البناء و تركيبية الفرق وفقاً لتعقيد المشروع، صادر عن وزير السكن و العمران و المدينة، الجزائر في: 12 جانفي 2017.

و غير الصحي و محاربتة⁽¹⁾، أما دور الوالي فهو يسهر على تطبيق و تنفيذ القوانين و التنظيمات على إقليم الولاية، و من بين صلاحياته الردعية و عندما تقتضي الظروف الاستثنائية أن يطلب تدخل قوات الشرطة و الدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية، و بصفته هذه يلزم رؤساء مصالح الأمن بإعلامه بكل قضايا الأمن العام و النظام العمومي، حيث نستشف من القانون 07/12 أن للوالي صالحة واسعة لاسيما في مجال العمران و الحفاظ عليه. (2)

و يمكن للوالي أيضا التدخل بواسطة الولاية المنتدبين و رؤساء الدوائر لتبليغ رؤساء المجالس الشعبية البلدية من أجل متابعة البناءات الفوضوية و المخالفة لقواعد التعمير، من أجل محاربة كل البناءات المخالفة لقواعد العمران و القضاء عليها، حيث يطلب من خلال ذلك تمكين مصالحه بحصيلة شهرية لذلك وفق نماذج معينة و طرح الصعوبات التي تعترض تنفيذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن مع تقديم الاقتراحات للحد من هذه التجاوزات و العمل المطلوب ينفذ بموجب ملف الكتروني وعلى قرص مضغوط تماشيا مع نظام العولمة و السرعة في انجاز الغرض المطلوب.

الفرع الثالث: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

حسب المرسوم التنفيذي رقم: 13/13 المؤرخ في: 15 جانفي 2013، المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران تعتبر مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء مصلحة خارجية لوزارة السكن تحدد قواعد تنظيمها و تسييرها بموجب مرسوم تنفيذي فهي تقوم بدور هام في مجال حماية العقار العمراني و من مهامها.

أولاً: في مجال التعمير

تتولى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء على المستوى المحلي. حيث تمثل المصالح اللامركزية و تكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:

1 أنظر المادة 101 من القانون 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، ج ر، عدد 12، المؤرخة في: 29 فيفري 2012.

2 انظر المواد 113 و 114 و 115 و 116 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية، المصدر نفسه.

1. تضمن تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير، و مراقبتها و متابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
2. المحافظة على المواقع و المناطق ذات الطابع الخاص مثل المواقع الاثرية .
3. السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
4. تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
5. برمجة توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط و البعيد.
6. دراسة ملفات طلبات عقود التعمير و إبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

ثانيا : في مجال الهندسة المعمارية

1. تفضيل الإبداع المعماري و تقنيات البناء المتناسق و الجميل.
2. ضمان التناسق في تطوير السكن و التجهيزات العمومية و الخدمات و النشاطات المتعلقة بال عمران .
3. ضمان التحكم ومراقبة لأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية و الإعداد الدوري لحالة تقدمها .

ثالثا: في مجال البناء

1. التأكد من تطابق الوثائق التقنية و التنظيمية و مقاييس البناء المعمول به.
 2. إحصاء قدرات إنتاج المحاجر و تحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.
 3. المبادرة بكل نشاط يهدف إلى ترقية و تطوير أنظمة البناء و مواد البناء.
 4. السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء .
- حيث تجدر الإشارة أن مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء تضم أربع (4)

مصالح وهي :

- ❖ مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية .
- ❖ مصلحة الهندسة المعمارية والبناء .
- ❖ مصلحة متابعة الصفقات العمومية .
- ❖ مصلحة الإدارة والوسائل .

حيث تضم كل مصلحة أربع (4) مكاتب على الأكثر و ذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها. (1)

و بصفة عامة تركز مهامها على متابعة البناءات الفوضوية و المخالفة لقواعد التعمير، هذه العملية الإحصائية و هي عبارة عن حصيلة شهرية و قد تكون ثلاثية حسب الحاجة، تقوم بمتابعتها إما الولاية أو مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لكل ولاية أو عن طريق فروعها حسب التقسيم الإقليمي لكل ولاية تتم بموجب إرسالية توجه إلى الجهات المختصة لتبليغها إلى رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصين إقليمياً حسب مضمون البيانات التالية: (2)

جدول رقم 01

البلدية	العدد الاجمالي للبناءات المخالفة لقواعد العمران	بناية بعقد ملكية دون رخصة	أراضي مخصصة للارتفاقات	مناطق التوسع السياحي	المواقع والمعالم التاريخية والأثرية	المواقع المحمية بيئياً	الساحل	مواقع الموانى والمطارات	الأراضي الفلاحية
البلدية	الأراضي الغائبة	التي تخترق قواعد الأمن أو تشوه البيئة والمنظر العام	التي تعيق تشييد بنايات ذات منفعة أو مضرة لها التي يستحيل نقلها	أخرى	ملاحظات				

- 1 انظر المادة 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في: 15 جانفي 2013، المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، ج ر، عدد 03 المؤرخة في: 16 جانفي 2013.
- 2 وللتوضيح أنظر الملحق رقم 03 المتضمن المراسلة رقم: 142 ا ع/م ت/خ ف/2020 مؤرخة في: 04 مارس 2020 ، المتعلقة بمتابعة البناءات الفوضوية و المخالفة لقواعد التعمير، صادرة عن ولاية بسكرة مرفقة بجداول.

جدول رقم 02:

البلدية	العدد الاجمالي للمحاضر المحررة	المحاضر المحولة للقضاء	المحاضر غير المحولة للقضاء	العدد الاجمالي لقرارات الهدم الصادرة	قرارات الهدم المنفذة	قرارات الهدم غير المنفذة
---------	-----------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------------------	-------------------------	-----------------------------

جدول رقم 03:

يتضمن حالة البناء المخالف للرخصة المسلمة.

البلدية	العدد الإجمالي للمحاضر المحررة	المحاضر المحولة للقضاء	المحاضر غير المحولة للقضاء	المنفذة	غير المنفذة
---------	-----------------------------------------	------------------------------	----------------------------------	---------	-------------

الفرع الرابع: مديرتي السكن و التجهيزات العمومية

أولا : مديرية السكن

تكلف مديرية السكن بمهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي و بهذه الصفة تقوم بمايلي :

- اقتراح برامج سكن المبادر بها إما من طرف الدولة أو وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و متابعة حالة تقدمها بالتنسيق مع السلطات المحلية و الهيئات المعنية.
- متابعة و مراقبة النشاط العقاري الممارس إما من طرف الوكلاء العقاريين أو من طرف المرقيين العقاريين و المقاولين.
- السهر على ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن، حيث تشمل مديرية السكن من ثلاث إلى أربع مصالح و تضم كل مصلحة على أربع مكاتب على الأكثر تساعد على القيام بمهامها. (1)

1 أنظر المادة 05، 06 من المرسوم التنفيذي 13/13 المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران ، المصدر السابق.

ثانيا : مديرية التجهيزات العمومية

تتولى مديرية التجهيزات العمومية مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة باحتياجات التجهيز العمومي في مجال البناء والتعمير على المستوى المحلي. حيث تمثل المصالح اللامركزية و تكلف، بهذه الصفة، بما يأتي :

1. ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات.
2. المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبنى .
3. القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود واقتراح عمليات لتكيفه .
4. ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية.
5. المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بانجاز المشاريع وفقا للقوانين المعمول بها .

حيث تضم هذه المديرية أربع مصالح و لكل مصلحة أربعة مكاتب على الأكثر حسب أهمية المهام لاسيما فيما يتعلق بتسيير و متابعة عمليات البناء المنجزة. (1)

الفرع الخامس: البلدية

حسب فحوى نص المادة الأولى من القانون 10/11 المؤرخ في 10 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية اذ تعتبر البلدية هي القاعدة الإقليمية الأساسية للدولة تشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية، حيث تتوفر البلدية على هيئة مداولة تضم أعضاء و نواب المجلس الشعبي البلدي وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس البلدية، تمارس هذه الهيئات أعمالها في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما⁽²⁾، حيث خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي، صفة الضبطية القضائية⁽³⁾، فعملية الضبط في مجال البناء و التعمير التي يسهر عليها هذا الأخير، تهدف بالدرجة الأولى إلى الحفاظ على النظام العام داخل المدن، و تنظيم التوسع السكاني في المجال العمراني التي تسوده مخالفات متعددة منها ظهور البناءات

1 أنظر المادة 7 و 8 من المرسوم التنفيذي 13/13 المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران ، المصدر السابق.

2 أنظر المادة 15 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية ، المصدر السابق.

3 نستشف من هذه الصفة قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي ميدانيا بمباشرة سلطات الضبط الإداري البلدي في مجال العمران، و كذا من نص المادة 92 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ، المصدر السابق.

الفوضوية و التوسع العمراني غير المشروع دون مراعاة لقواعد التهيئة و التعمير⁽¹⁾، أما القانون 29/90 المعدل بالقانون 05/04 لاسيما المادة 24 منه فقد نصت على ضرورة تغطية كل بلديات الوطن بأدوات التعمير، على أن يكون إعداد مشاريع هذه المخططات، و بصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته لمحاربة كل أشكال الفوضى من بناء و تشييد دون رخص وشهادات كل ذلك من اجل ردع كل مخالفات العمران.

و لضمان حسن السير الحسن للنظام العام العمراني يتشكل المجلس الشعبي البلدي كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة من بينها لجنة تهيئة الإقليم و التعمير.... تحدث بموجب مداولة يصادق عليها من طرف الوصاية و يرأس اللجنة منتخب (عضو) بلدي، تعد اللجنة نظامها الداخلي و تعرضه على المجلس الشعبي البلدي للمصادقة، و يتجسد دور عملها في إطار اختصاصها في ميدان البناء و التعمير، حيث أعطى المشرع للجماعات المحلية صلاحيات واسعة تسمح لها بضمان المسؤولية الكاملة لتسيير الأقاليم التابعة لها، و منحها آليات قانونية تمكنها من فرض سيطرتها من أجل احترام قوانين التعمير و التنظيمات المتعلقة بها بهدف الحفاظ على حركة البناء و العمران و فرض إجراءات الضبط و تحقيق المصلحة العامة للعمران. (2)

المبحث الثاني

الحماية عن طريق شهادات التعمير

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشهادات في ظل القانون 19/15 تمنح بناء على طلب المعني يوضح شكله حسب الشروط المطلوبة في ذات القانون، و من له صفة و مصلحة في القيام بمشروع انجاز أشغال البناء احترام الشروط الشكلية و الموضوعية المنوه إليها في الشهادة المنوحة لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى أربع مطالب: المطلب الأول سنتكلم على شهادة التعمير و في المطلب الثاني: شهادة القسمة و في المطلب الثالث: على شهادة المطابقة وأخيرا في المطلب الرابع نعرض على التدابير الاحترازية الكفيلة لحماية العقار العمراني.

1 أمال قصير، مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الميدانية على التعمير، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الحادي عشر، جامعة باتنة، جوان 2017. د، ر، ص.

2 أمال قصير، مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الميدانية على التعمير، المرجع السابق، د، ر ص.

المطلب الأول

شهادة التعمير Certificat d'urbanisme

لضبط عمليات التعمير، و إضافة إلى الرخص التي سبق ذكرها، أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لشهادات إدارية و هذا لوضع أي نشاط عمراني في إطاره الصحيح، و بالنتيجة بسط الرقابة الإدارية على مدى مطابقة الشهادات الممنوحة للعقار محل البناء، حيث مكن لمالك العقار المبني أو غير المبني عدة شهادات نظم أحكامها و كفاءات تسليمها بموجب قوانين التعمير لاسيما المرسوم التنفيذي 19/15 الذي استحدث الشباك الموحد لمنح هذه الشهادات في الآجال المعقولة، و التي تسمح لا محالة بتسريع حركية و وتيرة الملف و عليه سنتطرق في إلى شهادة التعمير كآلية قانونية لحماية العقار العمراني، وللتعرف جيدا على شهادة التعمير قمنا بتقسيم المطلب الى ثلاث فروع تناولنا في الفرع الاول تعريف شهادة التعمير وفي الفرع الثاني اجراءات تسليم شهادة التعمير وفي الفرع الثالث حول منح شهادة التعمير .

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

عرف الفقه شهادة التعمير بأنها " عبارة عن وثيقة إدارية توضيحية، تسلم لطلبها صاحب الملكية العقارية تبين له حقوقه في البناء و الارتفاقات اللازمة لعقاره " (1).

كما عرفت بأنها " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية و تزوده بهذه المعلومات من اجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك " (2).

أما في التشريع فقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 شهادة التعمير بأنها " هي الوثيقة التي تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية " و بالرجوع إلى المادة 51 من القانون 29/90 فقد نصت على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع

1. يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015، ص222.

2. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه، المرجع السابق، ص64.

في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " (1)،

فما يلاحظ من خلال هذين التعريفين السالف ذكرهما أنه في القانون 29/90 ذكر من هم الأشخاص المخولين لمنحهم شهادة التعمير و هما إما شخص طبيعي أو معنوي، بينما في المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة الثانية نص على كل شخص معني دون ضبط المصطلح.(2).وعليه يمكن أن نستنتج بأن شهادة التعمير تمنح بناء على طلب كل ذي مصلحة تحدد فيها حقوق البناء في العقار (مبني أو غير مبني)، يبين فيها أيضا الطرقات و المنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها و هذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية لصالح المصلحة العامة.

الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير

طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها حيث تتم إجراءات منح شهادة التعمير وفقا لطلب يقدم طلب شهادة التعمير من طرف مالك الأرض أو من طرف موكله أو أي شخص معني، و يجب أن يتضمن البيانات و الوثائق الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمات حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمات يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني. (1)

أولا : مكان إيداع الطلب

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

1. لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على شهادة التعمير بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل بالقانون 05/04.

2. إن هذا الاختلاف قد يترك المجال لمخالفتي قواعد التعمير استغلال مثل هذه الثغرات أمام القضاء، لكن لو قمنا بالتمييز بين الأشخاص لوجدناها تنقسم إلى: أشخاص طبيعية و هم الأفراد و أشخاص معنوية تنفرع إلى فرعين: أشخاص معنوية خاصة تخضع للقانون الخاص مثل الشركات و المؤسسات و الجمعيات و أشخاص معنوية عامة تخضع للقانون العام مثل الدولة و الولاية و البلدية و كلهم مرتبط بالحقوق واجبة الحماية قانونا.

ثانياً: دراسة الطلب

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها، يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية. (1)

الفرع الثالث: منح شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص كما هو مبين في الملحق رقم 10 و تبلغ شهادة التعمير، خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبين شهادة التعمير ما يأتي :

- ❖ مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
 - ❖ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
 - ❖ خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
 - ❖ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما:- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط.....)
 - ❖ القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
 - ❖ الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.
- إن تنظيمات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.

1 للتفصيل أكثر أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المصدر السابق.

إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، و تبقى الوجة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. (1)

أولاً: صلاحية شهادة التعمير

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي. لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة و التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير. (2)

ثانياً: تقديم الطعن

يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. و في هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوماً. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة و التي تلي تاريخ إيداع الطعن. و في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولايتية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة. (3)

- 1 أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.
- 2 أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.
- 3 أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

المطلب الثاني

شهادة القسمة Certificat de morcellement

تعتبر شهادة القسمة من بين القرارات المتعلقة بالتعمير حسب القوانين و المراسيم التطبيقية له، تتميز بأنها لها دور لا يقل أهمية عن شهادة التعمير، من حيث المحافظة على النمط المعماري، و كذا محاربة البناء الفوضوي، و تنظيم النسيج العمراني و هذا ما سنتطرق إليه الفروع الثلاث التالية تناولنا في الفرع الاول تعريف شهادة القسمة وفي الفرع الثاني اجراءات تسليم شهادة التقسيم وفي الفرع الثالث والاخير اعداد شهادة التقسيم .

الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة

عرف الفقه شهادة التقسيم بأنها "عبارة عن وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات التعمير، تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.(1) كما عرفت بأنها وثيقة عمرانية اقرها المشرع الجزائري لحماية و تنظيم النسيج العمراني، و تعتبر وثيقة إدارية تبين الشروط و الإمكانيات لتقسيم ملكية عقارية مبنية الى قطعتين أو أكثر و تختلف بذلك عن رخصة التجزئة التي تطلب في حالة تقسيم عقار غير مبني إلى قسمين أو أكثر.(2).

و عرفها المشرع بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع فهي تخص فقط العقارات المبنية و هذا ما أكدته المادة 59 من القانون 90/ 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أن " تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني و بطلب منه عندما يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، و عليه فإن شهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري حسب نموذج معين وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15، تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية.(3)

1 بدره لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016، ص123.

2 راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص290.

3 انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المصدر السابق .

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم

أولاً : تقديم طلب

خول المشرع الجزائري طلب شهادة التقسيم من طرف المالك شريطة أن تكون ممضية، و أن ترفق بسند الملكية، و يمكن له أن يوكل شخص آخر بموجب وكالة رسمية، حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ثانياً: شروط طلب الشهادة

إن طلب شهادة التقسيم يتطلب شروط معينة فهي عبارة عن ملف يعده قانونا مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، يتضمن مايلي: (1)

1. تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
2. حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
3. مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الارض.
4. بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك، وللتعرف على نموذج طلب شهادة التقسيم أنظر الملحق رقم 11.

الفرع الثالث: إعداد شهادة التقسيم

يودع الملف المتضمن طلب شهادة التقسيم على مستوى البلدية محل وجود قطعة الأرض في خمس (05) نسخ، بحيث يسجل تاريخ ايداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 فيما يتعلق بطلب رخصة البناء.(2) ما يلاحظ على هذا المرسوم أن لم يتطرق إلى الهيئات التي يمكن اللجوء إليها في إبداء الرأي بخصوص طلب شهادة التقسيم، أما عن الجهة المختصة للبت في طلب شهادة التقسيم،

1 للتفصيل أكثر أنظر المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها المصدر السابق .

2 أنظر المادة 36 و 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق .

يجب الرجوع الى أحكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15، و التي تحيلنا بدورها إلى النصوص المتعلقة برخصة البناء من ذات القانون من حيث إجراءات تقديم الطلب و تسليم شهادة التقسيم و تتمثل الجهة المختصة في تسليم هذه الشهادة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب طبيعة و موقع كل عقار.⁽¹⁾ بحيث تبلغ شهادة التقسيم وفقا لنموذج موضح في الملحق رقم 12 ، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، غير أن مدة صلاحية شهادة التقسيم محددة بثلاث سنوات، تسري ابتداء من تاريخ تبليغها طبقا للمادة 39 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر.

المطلب الثالث

Certificat de conformité شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات التعمير سالفة الذكر و التي تساهم بشكل كبير في الرقابة على أشغال البناء، و بالنتيجة تحدد رأي الجهة الإدارية من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام قواعد التعمير لذلك يتعين الولوج إلى التعريف بها وهذا ما تناولناه في الفرع الاول و تبيان إجراءات الحصول عليها في الفرع الثاني و التطرق إلى التحقيق في مطابقة البناء في الفرع الثالث وفي الفرع الرابع والآخر المخالفات المتعلقة بها .

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة كغيره من التشريعات المقارنة فاسحا بذلك المجال للفقهاء لتعريفها، فقد عرفت شهادة المطابقة بأنها " وسيلة من و سائل الرقابة البعدية في يد الإدارة تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء مع احترام صاحب المشروع لمخططات لقواعد التعمير و مخطط التهيئة و التعمير، يعتبر الحصول على هذه الرخصة قرارا وجوبيا." (2)

1 لتفصيل أكثر ارجع إلى إجراءات تحضير و تسليم رخصة البناء وفقا للمادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق .

2 بدرة لعور، المرجع السابق، ص134

و قد عرفت بأنها " وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها تبعا لبنود و أحكام رخصة البناء." (1) و تأسيسا على ذلك فإن شهادة المطابقة " هي الفرصة الأخيرة للإدارة و الهامة للتأكد من مطابقة الأشغال المنجزة لما تم الترخيص به في قرار رخصة البناء، حيث يتجسد في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي (2) و تعتبر شهادة المطابقة لها حجية في الاستفادة من عقد الملكية (3)

أما التعريف القانوني لشهادة المطابقة فبالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي يعتبر قانون مرجعي لهذه الشهادة أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي ". (4)

كما نصت المادة 56 من ذات القانون أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، كما تعرف شهادة المطابقة طبقا للقانون 15/08 بأنها " عبارة وثيقة إدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير. (5)

أما المرسوم التنفيذي 19/15 تعرض هو أيضا إلى شهادة المطابقة و الذي نص على مايلي: " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لأحكام رخصة البناء " (6).

1 نورة منصور، المرجع السابق ، ص70.

2 مكي حمشة، المرجع السابق، ص446.

3 نقصد بذلك حتى يتمكن صاحب المشروع من تحويل تعيين العقار في العقد الموثق من قطعة أرضية شاغرة (غير مبنية) صالحة للبناء إلى عقار مبنية. لأن المطابقة في قانون التعمير 19/15 هي إنهاء أشغال البناية بناء على رخصة البناء طبقا للمخططات الهندسية المصادق عليها أما المطابقة في قانون التسوية 15/08 هي مطابقة المخططات الهندسية لطلب التسوية للبناية المراد تسويتها في أرض الواقع.

4 انظر المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المصدر السابق.

5 انظر المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، المصدر السابق.

6 للتفصيل أكثر أنظر المواد 63 و 64 و 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

و عليه فإن شهادة المطابقة عبارة عن أداة قانونية لحماية العقار العمراني من كل أشكال التوسع باستغلال رخصة البناء المسلمة، و التعمد في عدم طلب تجديدها لتظليل الإدارة. (1)

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

لطلب الاستفادة من شهادة المطابقة يجب إتباع الإجراءات القانونية المعمول بها في مجال التعمير لاسيما ما نص عليه القانون 29/90 و كذا القانون 15/08 و أخيرا المرسوم التنفيذي 19/15، و التي تبدأ أولا بإيداع الطلب ثم التحقيق فيه و في الختام تسليم القرار المتضمن شهادة المطابقة و للتمكن من ذلك ضرورة التقيد بالخطوات التالية:

أولا: طلب الحصول على شهادة المطابقة

يتم طلب شهادة المطابقة وفق الشروط و الكيفيات التي تم بها طلب رخصة البناء نستخلص ذلك من خلال نص المادة 23 من القانون 15/08 و التي نص على مايلي: " يجب على ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتموا بناياتهم ضمن الشروط و الآجال المحددة في هذا القانون "، و بالمقابل تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 على " المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها اذا اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء "، و عليه فإن طلب شهادة المطابقة يجب أن يتضمن حتما على مجموع من الوثائق كما هو الحال في طلب رخصة البناء، أين يتم بعدها إيداع طلب ملف طلب شهادة المطابقة لدى مكتب رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يتكون من مايلي :

1. إشهاد بانتهاء الأشغال (تصريح)
2. محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البناءات ذات الاستعمال السكني. (2)

1 نقصد بشهادة المطابقة أكثر تفصيلا بأنها عبارة عن أداة قانونية لحماية العقار، على أساس أنها تراقب مدى احترام المستفيد لما جاء بمضمون رخصة البناء المسلمة .

2 للتفصيل أكثر انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19 /15 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق .

و المواد 20 و 21 و 22 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، المصدر السابق .

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

يودع المستفيد من رخصة البناء الوثائق التي تم ذكرها في شروط طلب الشهادة إما تصريح أو محضر حسب الحالة خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، و هذا حسب أحكام المرسوم التنفيذي 19/15،⁽¹⁾ و إذا لم يودع المعني بالأمر التصريح بانتهاء الأشغال حسب الآجال المطلوبة و إذا لم تحدد هذه المدة مسبقا يمكن معرفتها تبعا للآجال المتوقعة لرخصة البناء، هنا يبادر رئيس مجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة وجوبا و هذا يرجع لأهمية هذه الشهادة.

- ليتم إعداد لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية خاصة، عن الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- تجتمع هذه اللجنة باستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.
- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من أيام رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل 08 أيام على الأقل ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة و يوضح فيه رأي اللجنة حول مدى مطابقة البناء مع الرخصة المتحصل عليها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم و إذا لم يحضر ممثلي إحدى المصالح المعنية أو كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط. (2)

1 انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق .

2 أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ثالثاً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

بالرجوع للمادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي و تقابلها المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

رابعاً: منح القرار المتضمن شهادة المطابقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن شهادة المطابقة وفق النموذج المعين **بالملاحق رقم 13** طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15، على أساس محضر لجنة المراقبة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، و هذا حسب المادة 68 من ذات المرسوم سالف الذكر، حيث تقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكن إذا كانت معدة للسكن أو ترخيص استقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف اجتماعية أو الصناعة أو التجارة، و في حالة رفض منح شهادة المطابقة و حسب المادة 68 نفسها تنص على أنه " 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 القانون 05/04 المعدل للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي ينص على أنه " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ". (1)

إلا أن المرسوم التنفيذي خول لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أوفي حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوماً، كما يمكن أن يودع صاحب الطلب طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه

1 للتفصيل أكثر أنظر نص المادة 07 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفرع الثالث: التحقيق في مطابقة البناءات

ألزم القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها على ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أن يتموا بناياتهم ضمن الشروط المطلوبة في رخصة البناء من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، (1).

كما يتعين على أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية، يتم إعداد التصريح في خمس (05) نسخ، و في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة،(2).

و عليه فان تسليم شهادة المطابقة يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة،(3).

و بالرجوع إلى المادة 27 من القانون 15/08، يلزم أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن و معاينة حالة عدم مطابقة البناءات على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح للتحقق جيدا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع الرخصة المسلمة، حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس البلدية بعد استشارة مديرية التهيئة و التعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، و بعدها يرسل رئيس البلدية إشعاراً بالمرور يخطر فيه المعنى بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل، وبعدها تجرى عملية مراقبة المطابقة

1 أنظر المادة 23 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، المصدر السابق .

2 أنظر المادة 24 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، المصدر السابق.

3 إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر ط 2011، 94.

و يحزر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات و آراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. (1)

و يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعللة للأعوان و الإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها(2).

و عليه فتحقيق المطابقة يثبت عن طريق شهادة المطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل و المتمم و نصوصه التطبيقية لاسيما القانون 15/08 و المرسوم التنفيذي 19/15، كما يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها، و يفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض، أما المادة 56 من القانون 29/90 تنص على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة "، كما نصت المادة 75 من ذات القانون أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء، فعلى المستفيد من رخصة البناء بعدما يتحصل عليها و ينجز أشغاله يتقدم بطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي و على ضوء ذلك أصبح لشهادة المطابقة مفهوم أوسع بعد صدور القانون 15/08 حيث عرفت بموجب المادة الثانية على أنها " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير ".

و منه نستنتج أن شهادة المطابقة هي وسيلة من وسائل الرقابة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء، و هذا ما أكدته المادة 10 من ذات القانون بقولها " يمنع شغل أو استغلال أي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة ".

1 للتفصيل أكثر أنظر المادة 67 و 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

2 أنظر المادة 33 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، المصدر السابق.

الفرع الرابع: المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة

بما أن أعوان الدولة و أعوان البلدية ملزمون بمراقبة و معاينة حالة عدم مطابقة البناءات للمواصفات القانونية المطلوبة، لذا يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة طبقاً لأحكام رخصة البناء و هذا ما أكد عليه المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽¹⁾، ففي حالة رفض المعني استخراج شهادة المطابقة يحرر الأعوان كل حسب اختصاصه على اثر المخالفات المرتكبة محاضر رسمية ترسل إلى الجهة القضائية المختصة لاتخاذ ما تراه مناسباً، و عليه سنتناول تحديد المخالفات التي قد ترتكب و عقوبتها حسب القانون 15/08.

المطلب الرابع

التدابير الإحترازية الكفيلة لحماية العقار العمراني

إذا كانت الطبيعة القانونية تثير عدة إشكالات أمام القضاء، و عليه فان تحديد صفة المالك أو الحائز أو واضع اليد حسب الحالة لا تكفي بحيث يحتاج القاضي إلى تعميق البحث لمعرفة طبيعة الأرض المتنازع عليها هل هي أراضي عامرة أو قابلة للتعمير و هل هي مساحات أو مواقع محمية... و عليه فإن إثارة مثل هذه الأسئلة تمكن من معرفة القانون أو المرسوم التنفيذي الواجب التطبيق للرجوع إلى أحكامه، و مادام و نحن بصدد معالجة المخالفات التي قد تطرأ بمناسبة تطبيق أدوات التعمير أو منح الرخص و الشهادات، فإن أهم نص يطبق عليها هو قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المطبقة له، سيما تلك المتعلقة برخصة البناء و رخصة الهدم، شهادة التعمير.⁽²⁾

الفرع الأول: الإجراءات التي نص عليها القانون 29/90 و المرسوم التشريعي رقم 07/94

حقيقة إن الوضعية العقارية العمرانية معقدة و متأزمة تتطلب تطهيراً شاسعاً عمقياً و لإيجاد سبل كفيلة لتنظيمها و تأطيرها قانوناً، بسبب مخلفات الآثار العمرانية الموروثة، ففي هذا الإطار

1 أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المصدر السابق.

1 عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، ط الحادية عشر 2009، ص 18 و 19.

فإن القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية و إجراء جرد عام للأمولاك العقارية، و تأسيس شهادة الحياة في المناطق غير المسوحة، حق الشفعة، وضريبة على كل تحويل للأرض الفلاحية ذات صنف أرض قابلة للتعمير. (1).

و عليه فإن عدم الدراية بالبناءات غير الشرعية، التعديت، المساكن الوقتية، التملك غير المستحق، عدم الدراية بتراث أملاك الدولة و البلدية فإن كل هذه المشاكل تجعل من المحيط العقاري العمراني منطقة تفرض عليها تطهيرا عقاريا عميقا. (2)

و على ضوء المعطيات السالفة الذكر و عملا بأحكام القانون 29/90 المعدل بموجب القانون 05/04، و في إطار عملية المراقبة للبناءات الفوضوية و التوسع العمراني، يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الأعوان المفوضين و في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها و من ثمة إجراء التحقيقات التي تعتبر مفيدة لحماية العقار العمراني، كما لهم الحق في طلب جميع المستندات و الوثائق اللازمة لاسيما فيما يتعلق بالوثائق التقنية للمشروع محل بناء أو ترميم (3).

و تنص المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على مايلي: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ".

إلا أن الإجراءات الواردة في القانون 29/90 لم تطبق بالكيفية المطلوبة بالإضافة إلى بطنها بحيث أنها تتميز بتعقيد الإجراءات إدارية ثم قضائية و عدم فعاليتها خاصة إذا أتم المخالف بنايته، هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب إصدار المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري رقم 07/94 المؤرخ في: 18 ماي 1994، ج ر، عدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994، هذا الأخير ألزم كل شخص طبيعي أو معنوي، يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع

1 أنظر القانون 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، لسنة 1990.

2 عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر، ط السابعة 2013، ص 95.

3 أنظر نص المادة 73 من القانون 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المصدر السابق.

على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما، أما عن حماية المحيط المبني و الحفاظ عليه، حيث تتابع اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني، في إطار حماية المحيط المبني و الحفاظ عليه، الأعمال الرامية إلى تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني و كذا تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني.⁽¹⁾

و من هنا حاول المشرع تفادي الثغرات التي تضمنها قانون 29/90. و جعل تدخل الإدارة أكثر فعالية و نجاعة لردع كل المخالفين لقواعد العمران، ناهيك عن الحق في المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء، لاسيما في حالة العود، حيث تجدر الإشارة أيضا أنه قد ألزم المشرع المالك أو القائم بالأشغال أن يقوم بإجراءات التصريح و الإشهار و تتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة، مثل تاريخ افتتاح الورشة، تاريخ الانتهاء، رقم الترخيص، الجهة المانحة، اسم صاحب المشروع و بصفح عامة كل البيانات التي لها علاقة بالبنائة و إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، فان قام المستفيد من أشغال البناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة و يتحقق الجرم ضده، و منه يتعرض على إثرها لعقوبة الغرامة⁽²⁾، إلا أن الإشكال المطروح عمليا هو أن الإدارة لا تراعي هذه الإجراءات، أين تلجأ مباشرة إلى الهدم و حجز جميع الآلات و الموجودات على العقار المعني، الأمر الذي يجعل قراراتها محل طعن أمام القضاء، و كنتيجة حتمية للتطور العمراني عمدت الجزائر على إنشاء مدن جديدة و التي تمثل إحدى الاستراتيجيات من أجل التحكم في التوسع العمراني و ضبطه⁽³⁾، فالمقصود بالمدن الجديدة هي عبارة عن تجمعات حضرية مبرمجة وفق مخططات التنمية في موقع خال⁽⁴⁾.

1 أنظر المواد 7 و 41 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ، عدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994.

2 الفاضل خمار، ص 107 و 108.

3 يقصد بالتوسع العمراني عملية استغلال العقارات و وضع اليد عليها عن طريق الزحف إما داخل المدينة أو أطرافها.

4 أنظر المادة 03 فقرة 5 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، عدد 77، صادرة في 15 ديسمبر 2001.

الفرع الثاني: الإجراءات المنصوص عليها في القانون 05/04

جاء القانون 05/04 ليكرس مرحلة جديدة لتفادي العقبات التي مر بها كل من القانون 29/90 والمرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري حيث أصبحت الإجراءات يغلب عليه الطابع الإداري وذلك كالأتي :

أولاً: في حالة البناء بدون رخصة

عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين و سبعين (72) ساعة .

في هذه الحالة، و مراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة . عند انقضاء المهلة، و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى (30) يوماً لتنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية و في حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي و للمخالف الحق في معارضة قرار الهدم المتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام الجهة القضائية المختصة، بحيث لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية. (1)

ثانياً: حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين و سبعين (72) ساعة . في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في موضوع الدعوى ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده .

و في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف. (2).

1 أنظر نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون رقم 05/04، المصدر السابق.

2 أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالقانون 05/04، المصدر السابق .

الفرع الثالث: الإجراءات التي نص عليها القانون 15/08

كرس المشرع إجراءات الرقابة في إطار أحكام القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث وسع أكثر فأكثر صلاحيات السلطة الإدارية، فمن خلال تمحص بنود هذا القانون، اتضح جليا أن المشرع الجزائري شدد من استعمال بعض الألفاظ الدالة ردع المخالفين لقوانين و قواعد التعمير بضرورة الالتزام بالتطبيق الصارم للقوانين المتعلقة بالعمران من خلال توظيفه لمصطلحات: يمنع، يجب، لا يمكن، يعد إلزاميا... إلى غير ذلك، هذه المصطلحات إنما توجي بالتدخل الصارم لسلطات الدولة من أجل حماية العقار العمراني، بحيث نستشف ذلك من خلال استقراءنا للمادة 27 من القانون 15/08 التي تنص على ما يلي: يلزم أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن و معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، في مفهوم أحكام هذا القانون... يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة، كما يتضح جليا في ذات القانون الذي تعتبر أغلب نصوصه قواعد امره بأنه يمنع القيام بتشييد أي بناءة، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة البناء تسلم من طرف السلطة المختصة و في الآجال المحددة، و تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (01) ابتداء من تاريخ تسليمها.⁽¹⁾ و في إطار تطبيق أحكام القانون 15/08 و الذي انقضت مدته بتاريخ: 2019/08/03، تسعى الهيئات المكلفة بالتعمير بطلب من جميع الجهات المعنية بالتسوية العقارية إلى ضرورة إعداد ملفات المشاريع المعنية مثل المرافق و السكنات العمومية... و التي هي غير حائزة على رخصة بناء أو غير مطابقة، حيث يمكن التكفل بها في إطار هذا القانون.⁽²⁾

و تجدر الإشارة أنه في إطار حماية العقار العمراني صدر المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق، حيث تكلف الفرق المشكلة طبقا للمادة 68 من القانون رقم 15/08 بالمتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات إنجاز البناءات، و من المهام الموكلة إليهم أيضا،

1 أنظر المواد 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 9 و 10 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، المصدر السابق .

2 للتفصيل أكثر أنظر الملحق رقم 15 المتضمن المراسلة رقم: 00002036 المؤرخة في 25 أبريل 2019 في بخصوص عملية تسوية المرافق و السكنات العمومية، صادرة عن مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية بسكرة لسنة 2019.

البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08، معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، المتابعة و التحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات. (1)

أما عن المخالفات المرتكبة والمواد القانونية المعاقبة طبقا للقانون 15/08 تم تفصيل كل ذلك بالجدول المبين في الملحق رقم 14.

الفرع الرابع: الإجراءات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15

في إطار إجراءات تسليم رخصة البناء التي تعتبر وثيقة جوهرية في أشغال البناء، بحيث لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، و لا يمكن منح الترخيص بالبناء إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و إذا تبين للجهة المختصة بتسليم رخصة البناء أن البناء غير مطابقة للمواصفات القانونية، يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر، قصد القيام بإجراء المطابقة، و في حالة عدم الاستجابة يمكن أن يشرع في الملاحقات القضائية طبقا للمادة 78 من القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 .

1 أنظر المواد 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر، العدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009.

خلاصة الفصل الثاني

لأجل ضمان حماية العقار العمراني، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بالعديد من الآليات القانونية، من خلال الوسائل المادية والبشرية و إصداره لمجموعة من النصوص القانونية، لاسيما القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 و القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، و المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها في شكل رخص و شهادات كاليات رقابية على احترام حركة العمران و منع انتشار البناء الفوضوي و تشويه النسيج العمراني، و عليه فالرخص تشمل: (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم) أما الشهادات تشمل كل من: (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة) و التي يتم منحها بموجب طلبات و الملاحظ على هذا المرسوم أنه لم يتطرق الى نموذج طلب شهادة التعمير و طلب شهادة المطابقة، غير أن مضمون القرارين المتعلقين بشهادة التعمير و شهادة المطابقة يتضمنان في حيثيات القرار على الطلب، كما ننوه بأن شهادة المطابقة تؤكد عند منحها على مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء و ذلك حرصا من المشرع على تمكين المؤسسات و الإدارات المختصة في مجال التعمير من بسط الرقابة و ضبط حركة العمران و الحفاظ على الأوعية العقارية المستوعبة للمشاريع الضرورية لحياة المواطن بالدرجة الأولى و التي تتمثل في هياكل مختلفة، مرافق عمومية، ساحات عمومية، سكنات فردية، تجمعات سكنية... الخ، لذا تسعى أجهزة رقابة حركة البناء و التعمير كسلطة ضبط إدارية و التي تتمتع بصلاحيات واسعة إلى مباشرة معاينة المخالفات و اخذ التدابير و الإجراءات القانونية و الوقائية للحد من التجاوزات العمرانية في مجال البناءات الفوضوية و التوسع العمراني المخالف للقانون للوصول في النهاية الى معرفة من المسؤول عن المخالفات العمرانية واتخاذ الاجراءات الادارية أو القضائية الردعية المناسبة .

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر، فالمشرع الجزائري أصدر مجموعة من القوانين تهدف إلى حماية العقار العمراني الا انها لم توفق إلى حد بعيد للوصول الى المبتغى المنشود و هذا ما يتضح جليا في أرض الواقع نظرا لغياب الوعي و الفهم الجيد لأهمية قوانين العمران لدى المحيط الاجتماعي من جهة وعدم وجود استراتيجية واضحة لتنظيم البناءات وفق نظام التهيئة والتعمير من جهة اخرى ، فالمشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لمشاكل العمران و ذلك بتجسيد أدوات التعمير على أرض الواقع المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) و تطبيق القواعد العامة في حال غياب المخططات، لتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أشغال البناء و الهدم، و بين المصلحة العامة العمرانية، إضافة إلى مجموعة أخرى من الآليات و الوسائل القانونية الرقابية لحركة العمران المتمثلة في عقود التعمير في شكل رخص و شهادات (رخص التجزئة و البناء و الهدم) و(شهادات التعمير و التقسيم والمطابقة) و التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، من أجل تبسيط إجراءات تسليمها عن طريق ما يسمى بالشباك الوحيد المستحدث سواء على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية مما يتيح للأجهزة الإدارية المختصة لمعاينة مخالفات العمران على أكمل وجه والتطبيق الصارم للقوانين و التشريعات المعمول بها للحد من كل أشكال ومظاهر البناء الفوضوي و التوسع العمراني المخالف للقانون، و عليه فلم يبق إلا أن تتدخل الإدارة بصفة مباشرة لضمان تحقيق ذلك و هذا انطلاقا من: فرض تراخيص ، يجب الحصول عليها قبل الشروع في إنجاز أي بناء أو هدمه، معاينات ميدانية مستمرة بواسطة أعوان الدولة المؤهلين بهدف مراقبة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز وإثبات المخالفات المرتكبة واتخاذ الإجراءات القانونية بشأنها ، وانطلاقا من النتائج السابقة و نظرا لغياب عمليات التحسيس و المتابعة المستمرة □ ن قبل أعوان □ الدولة المختصين و □ صالح البلديات يمكننا الخروج بجملة من الاقتراحات لعلها تكون إضافة لما توصل إليه البعض و نأمل الأخذ بها من طرف المشرع الجزائري و المتمثلة في:

- ◀ السعي إلى بث الوعي لدى المواطن للحفاظ على النسيج العمراني عن طريق وسائل الإعلام المختلفة و عبر مواقع التواصل الاجتماعي.
- ◀ تشجيع المؤسسات الناشئة " Startup " في إنجاز مشاريع بناء و بمعايير دولية لمواكبة العصر.
- ◀ منح الجماعات المحلية سلطة فرض رسوم مالية في مجال مخالفات العمران كي تمكنها من حماية المحيط العمراني و بالنتيجة تحسين مداخلها.
- ◀ السهر على تفعيل دور المجتمع المدني في حماية العقار العمراني.
- ◀ توقيف عملية تمديد آجال تسوية البناءات غير المكتملة، بعد الفشل الذي قوبل به قانون التعمير 15/08 و المتعلق بإتمام البناءات و تحقيق مطابقتها و ما خلفه من استجابة محتشمة لأصحاب السكنات و المرافق غير المطابقة.
- ◀ التفكير مستقبلا لإقرار قانون جديد يتم من خلاله حصر و تحيين جميع التشريعات و التنظيمات العمرانية المتناثرة في قانون واحد خاص بالتعمير.
- ◀ تسوية وضعية البناءات غير المكتملة و غير المطابقة في ظرف وجيز جدا، لتفادي أساليب عملية تمديد آجال التسوية .
- ◀ إجراء دورات تكوينية دورية لأعوان المصالح التقنية للبلدية و مصالح الهندسة و البناء و التعمير سواء على مستوى المديريات أو الفروع الولائية .
- ◀ إعطاء فرصة للمنتخبين المحليين المكلفين في مجال التهيئة و التعمير القيام بزيارات إلى الخارج لإكتساب خبرات و مهارات جديدة .

الملاحق

ولاية
دائرة
بلدية

مستخرج من سجل مداوات المجلس الشعبي البلدي

للدورة العادية لجلسة يوم: 2014

في الثلاثين من شهر اكتوبر عام الفين و... وعلى الساعة التاسعة صباحا .
المجلس الشعبي البلدي دورة عادية تحت رئاسة السيد : ... رئيس المج
الشعبي البلدي وهذا بناء على الاستدعاءات الموجه لأعضاء المجلس الشعبي البلدي بتاريخ
2014/10/22 تحت رقم : من 56 إلى 69 .

الحاضر _____
رون

نائب ر م ش ب	نائب ر م ش ب-بالوكالة-
نائب ر م ش ب	نائب ر م ش ب
عضو م ش ب-ب	عضو م ش ب
عضو م ش ب	عضو م ش ب
عضو م ش ب	عضو م ش ب
عضو م ش ب	عضو م ش ب
عضو م ش ب	عضو م ش ب

رقم المداولة:

2014

موضوع المداولة:

المصادقة على اداء
المخطط التوجيهي
للتهيئة والتعمير

بعد اكتمال النصاب القانوني للجلسة افتتحت من طرف الرئيس ثم كلف السيد ...
مكلف بتسيير الشؤون العامة للبلدية بمهمة كتابة الجلسة طبقا لاحكام المادة 29 من القانون البل
رقم: 11/10 المتعلق بالبلدية بعدها عرض رئيس المجلس الشعبي البلدي جدول أعمال الدو
المتمثل في النقاط التالية:

جدول الأعمال:

(1) ال

(2) ال

(3) ال

- ال

- ال

- ال

- ال

(4) در

(5) ال

(6) ال

(7) ال

(8) المصادقة على انشاء مخطط التوجيه العمراني لبلدية

(9) المص

للطر

(10) شؤون مختلفة

الموسم وبيع المساعدة على إيفاء المخطط التوجيهي للتميزة والتعمير

بناءً على ما تضمنه اللائحة رقم 00/28 لسنة 2000م، والقرار رقم 90/11/18 الصادر
بالتحديد والتمتع من الترخيص رقم 00/29 لسنة 2000م الصادر
في: 1990/12/01م، والقرار رقم 00/29 لسنة 2000م الصادر في
التمتع على في المراتب المرفقة بقرار 00/29 لسنة 2000م الصادر في
في 2000/12/01م والهيئة التنفيذية والهيئة التنفيذية والهيئة التنفيذية
والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير
والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير

والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير
والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير والتعبير

كما طلبت الأعضاء من السلطة الوصية المتداولة على هذه المتداولة
مكرر بقو عداً في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه

رئيس المجلس الشعبي البلدي
التاريخ: 21/10/2014



21 أكتوبر 2014
رئيس المجلس الشعبي البلدي





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 Capita d'Etat et de Réalisation d'Urbanisme
 DIRECTION REGIONALE DE BISKRA
 Zone Industrielle BP 412 BISKRA
 Téléphone : 033 73 32 71

Direction régionale de Biskra - BP 412 R.P BISKRA Tel : 033733271



B	
C	
B	
A	
D	
Indice	Matricule

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
 البلدية فوغالية - ولاية بسكرة -
 المرحلة الأولى
 الوثيقة الخلفية

اسم تخطيط الارض

Intervenants	NOM	DATE	VISA	REMARQUE
Visé par	BENAZIZA KAMEL	06/2012		
Verifié par	BOUHOUCHE RICHHA	06/2012		
Validé par	DEMOKHA TORKI	06/2012		1/2500
Etabli par	BEN SOLTANE H	06/2012		
Dessiné par	BEN SOLTANE H	06/2012		



الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

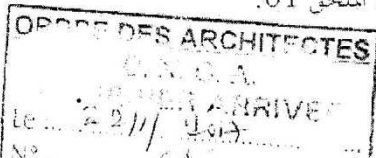
قرار.....O.A. مؤرخ فيالموافق 19 JAN. 2017 يحدد بيانات التخصص للمتدخلين في مهمة المتابعة للاستشارة الفنية في ميدان البناء و تركيبة الفرق وفقا لتعميد المشروع.

إن وزير السكن و العمران و المدينة،

- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم.
- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل؛
- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-125 المؤرخ في 25 رجب عام 1436 الموافق 14 مايو سنة 2015 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل؛
- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 02 ذي الحجة عام 1436 الموافق 16 سبتمبر سنة 2015، و المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام؛
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-293 المؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1417 الموافق 2 سبتمبر سنة 1996، الذي يحدد كفايات تسيير الهيئات النقابية للمهندسين المعماريين، المعدل و المتمم؛
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-224 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1437 الموافق 22 غشت سنة 2016، الذي يحدد كفايات أجراء الاستشارة الفنية في ميدان البناء؛

يقرر:

المادة الأولى: تطبيقا لأحكام المادتين 10 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 16-224 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1437 الموافق 22 غشت سنة 2016، الذي يحدد كفايات أجراء الاستشارة الفنية في ميدان البناء، يهدف هذا القرار الى تحديد بيانات التخصص للمتدخلين في "مهمة المتابعة" للاستشارة الفنية في ميدان البناء و تركيبة الفرق وفقا لتعميد المشروع كما هو محدد في الملحق 01.



المادة 2: إن بعض المتدخلين مدعوين للقيام بمهمة المتابعة بصفة دائمة طوال مدة الورشة، أما الآخرين، فحسب الحاجة، وفقاً لجدول الأشغال.

المادة 3: تشترط الخبرة في رئيس المشروع، المهندس المعماري أو المهندس، و كذا الفريق الدائم، حسب عدد سنوات الخبرة المهنية و فئة تعقد المشروع. الخبرة الدنيا هي تلك المحددة في الملحق 01 من هذا القرار. أما خبرة التخصصات الأخرى المتدخلة في "مهمة المتابعة" فيتم تحديدها من طرف صاحب المشروع في دفتر الشروط.

تمنح مكافأة للعارض عند تقييم العروض المالية، للخبرة المهنية التي تفوق الخبرة المشترطة من المتدخلين المكلفين بالمتابعة الدائمة.

تكون المكافأة حسب الشروط التالية:

- لا تمثل سوى 30 % من النقطة الممنوحة لمبلغ العرض المالي.
 - لا يتجاوز الترجيح نسبة 50 % من المكافأة لكل تخصص، في كل الأحوال.
- يجب أن تبرر، لصاحب المشروع و يصادق عليها، التغيرات المحتملة للمتدخلين المقترحين من طرف المستشار الفني، عند تنفيذ العقد.
- وفي حالة ما يطرأ تغيير في الفريق المتدخل في "مهمة المتابعة"، يجب أن يكون للمتدخلين الجدد، كفاءة معادلة على الأقل، للكفاءة المشترطة من المتدخل الأصلي.

المادة 4: يتم تحديد الفريق الذي يجب تجنيده حسب قوام المشروع.

في حالة مشروع سكن، تكون وحدة الفرقة موافقة لـ 500 مسكن.

في حالة مشاريع التجهيزات، تكون وحدة الفرقة موافقة لـ 20 000 م² كمساحة برنامج المشروع.

تحدد تشكيلة الفريق الذي يجب تجنيده حسب المجالات المنصوص عليها في الملحق 02 لهذا القرار مهسا كانت تشكيلة الفرق المتدخلة في "مهمة المتابعة"، تبقى مهمة التنسيق للمستشار الفني، أو يتوجب عليه تكليف أحد رؤساء المشروع بهذه المهمة.

يكون التجنيد الفعلي لفرق المتابعة، متزامناً مع تقديم الأشغال، وفقاً لجدول الإنجاز مع عرض فترة التجنيد لكل فرقة من بيانات التخصص التي تشكلها.

المادة 5: بالنسبة للمشاريع التي يقل قوامها عن 250 مسكن أو عن مساحة 10000 م² كمساحة برنامج للتجهيزات، يمكن لصاحب المشروع الرجوع إلى فئة تعقيد المشروع الأقل من تلك الخاصة بالمشروع المعني، قصد تحديد تشكيلة فريق المتابعة و التخصصات التي يجب تجنيدها.
أما بالنسبة للمشاريع المصنفة في فئة تعقد المشروع "3"، فإن فرقة المتابعة التي يجب تجنيدها هي تلك المطابقة لهذه الفئة.
المادة 6: ينشر هذا القرار في النشرة الرسمية لوزارة السكن و العمران و المدينة.

حور بالجائر، في 19 JAN 2017

Handwritten signature and official stamp of the Ministry of Housing and Urban Planning, Algiers.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بسكرة في: 04 مارس 2020

N° 4279/98

ولاية بسكرة
الأمانة العامة
مصلحة التخطيط

رقم 1492/ع.م/ت.ع.ف/2020

والسي ولاية بسكرة
إلى السادة/
- الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية
أولاد جلال
- رؤساء الدوائر
لتبليغ: رؤساء المجالس الشعبية البلدية



الموضوع: ح/ متابعة البناءات الفوضوية والمخالفة لقواعد التعمير

المرجع: برقية السيد/وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

الأمانة العامة- رقم 878 م.ع.م/ج.م/ع.م/أ.ح بتاريخ: 2020/02/26

المرفقات: جداول

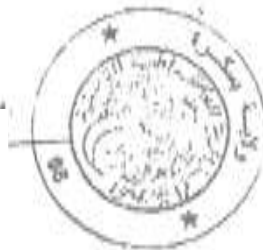
تنفيذا لمحتوى البرقية الوزارية المذكورة في المرجع أعلاه، والمتعلقة بمخارجية
البناءات المخالفة لقواعد العمران والقضاء عليها، يشرفني أن أطلب منكم موافاتي بما يلي:
- حصيلة البناءات الفوضوية والمخالفة لقواعد التعمير كل شهر ابتداء من 01 جانفي 2020
وفق نموذج الجدولين المرفقين.

• طرح الصعوبات التي تعترض تنفيذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

• تقديم الاقتراحات للحد من هذه التجاوزات.

وذلك خلال 48 ساعة، على أن تقدم نسخة من العمل المطلوب في ملف الكتروني على فرص
مضغوطة.

الأمين العام



الملحق رقم 04

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

26

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
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 :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
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 كيفية 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

يقدر 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 ومساحاتها 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 06

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

24

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

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 والبنيات الموجودة :

.....

12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر ب في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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 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، الأنسة، السيد)
السكان (5) 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 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 وبتحمل 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 والعمران والمدينة

الملحق رقم 08

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن 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 وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 10

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 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)
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 بمدى صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 11

27

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 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 ب في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 12

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 كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(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 : 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 13

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 / الأئمة / السيد)
السكان (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 للبنية :

.....
.....

المادة 2 : تتكون البنية 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 14

العقوبة	المادة القانونية المعاقبة طبقا للقانون 15/08	المخالفة المرتكبة
الحبس من 06 أشهر الى سنتين وغرامة من (100.000دج) الى (1.000.000دج) وفي العود تضاعف العقوبة	74	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة
غرامة من (100.000دج) الى (1.000.000دج) وفي العود تضاعف العقوبة	75	كل من شيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل على رخصة تجزئة
تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين: 74_75	76	المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري و المهندس و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة
الحبس من 06 أشهر الى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار الى (1.000.000دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة الى خمس سنوات وتضاعف العقوبة .	77	كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع
غرامة من 50.000دج الى 100.000دج	78	كل من لاينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء
غرامة من 50.000دج الى 100.000دج وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة سنة أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة	79	كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء

غرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج	80	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم اشغال الانجاز في الاجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز
غرامة من 5.000 دج الى 20.000 دج	81	كل من لايقوم بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد
غرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج يمكن للجهة القضائية أن تأمر باخلاء الاماكن فورا ، في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة 06 أشهر الى 12 شهر وتضاعف العقوبة	82	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة
غرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.	83	كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 15/08
يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات	84	من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال
غرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة.	85	كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها
غرامة من 5.000 دج الى 20.000 دج ويغلق الورشة .	86	كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون

غرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج	87	كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد
غرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة، يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمر للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف	88	كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك
غرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة	89	كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لايقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز
غرامة من 10.000 دج الى 30.000 دج	90	كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز
غرامة من 5.000 دج الى 20.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة .	91	كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي
غرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة	92	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون

الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بمسكرة في :

وزارة السكن و العمران و المدينة

مديرية التعمر و الهندسة المعمارية

والبناى لولاية مسكرة

25 AVR 2019

خ

إلى السادة/ - مدير السكن

- مدير املاك الدولة

- مدير الحفظ العقاري

- مدير السياحة و الصناعة التقليدية

- مدير الثقافة

- مدير الموارد المائية

- مدير المصالح الفلاحية

- مدير الطاقة

- مدير التجهيزات العمومية

- مدير الشؤون الدينية و الاوقاف

- مدير التربية

- مدير الضرائب

- مدير النشاط الاجتماعي

- مدير التجارة

- مدير مسح الاراضي

- المرافق العالي

- مدير التكوين و التعليم العالي

- مدير جامعة مسكرة

رقم 044/ب 2019

- المدير الجهوي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
- مدير البيئة
- مدير الصحة و السكان
- مدير الحماية المدنية
- المدير العام لديوان الثقافة و التسيير العقاري
- مدير الشباب و الرياضة
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء
- مدير الأشغال العمومية
- المدير العام للوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري
- مدير التشغيل
- مدير الصناعة و المناجم
- محافظ الغابات
- الامين الولائي للتخزين
- مدير الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية تحت اشراف رؤساء الدوائر

الموضوع: ف/ي عملية تسوية المرافق و السكنات العمومية

المرجع : - القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008

- التعمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012

- ارسالنا تحت رقم 6279 مؤرخ في 22/10/2012

- ارسالنا تحت رقم 1670 مؤرخ في 16/04/2016

- ارسالنا تحت رقم 3137 مؤرخ في 04/07/2018

- ارسالنا تحت رقم 189 مؤرخ في 16/01/2019

في اطار تطبيق احكام القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها و الذي توشك مدته على انقضاء في تاريخ 03/08/2019، يشرفني ان اطلب منكم مرة اخرى اعداد ملفات المشاريع المعنية مرافق و سكنات عمومية التابعة و المسيرة من طرف قطاعكم، و التسم هي غير حائزة على رخصة بناء او غير مطابقة و يمكن التكفل بها في اطار هذا القانون و هذا في اقرب الاجال و ارسالها الى مصالحنا لدراستها ضمن اللجنة المكلفة.

تقبلوا مني فائق الاحترام و التقدير



نسخة للاعلام السيد والي ولاية مسكرة - الديوان -
- الامانة العامة -

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

النصوص القانونية

1) النصوص التشريعية

القوانين

2. القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990.
3. القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52 المؤرخ في: 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05/04 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 51، المؤرخ في: 15 أوت 2004 .
4. القانون 20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، ج ر، عدد 77، صادر في: 15 ديسمبر 201.
5. القانون 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 يعدل و يتم القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 51، المؤرخ في: 15 أوت 1990.
6. القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج ر، العدد 44، المؤرخة في: 2008/08/03.
7. القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية، ج ر، العدد 37 المؤرخة في: 2011/07/03.
8. القانون 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، ج ر ، العدد 12، المؤرخة في: 29 فيفري 2012.

(2) النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء، ج ر عدد 26 المؤرخة في: 01 يونيو 1991.
2. المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 2005/09/10، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر، العدد 62 سنة 2005، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 148/12، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 19 لسنة 2012.
3. المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991، يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة، ج ر، عدد 26 المؤرخة في: 01 يونيو 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 المؤرخة في : 11 سبتمبر 2005.
4. المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في: 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32، المؤرخة في: 25 ماي 1994
5. المرسوم التنفيذي رقم: 388/08 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2008، المحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، ج ر، العدد 69 سنة 2008 .
6. المرسوم التنفيذي رقم: 389/08 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2008، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 69 سنة 2008، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 284/10، المؤرخ في: 14 نوفمبر 2010، ج ر عدد 70 لسنة 2010.
7. المرسوم التنفيذي رقم: 156/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر، عدد 27، المؤرخة في: 2009/05/06.

8. المرسوم التنفيذي رقم: 13/13 المؤرخ في: 15 جانفي 2013، المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، ج ر، عدد 03 المؤرخة في: 16 جانفي 2013.
9. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، ج ر، العدد 07، المؤرخة في 2015/02/12، الملغي للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

ثانيا : المراجع

الكتب

1. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة و النشر و الإظهار، بوزريعة الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2006
2. الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة، مصر طبعة 1، 2005.
3. إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر ط 2011.
4. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة سنة 2003.
5. صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، القاهرة، الطبعة سنة 2020.
6. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشرة، 2009.
7. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 2013.
8. نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة الجزائر، الطبعة 2010 .

الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

1. راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
2. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017/2018 .
3. يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

ب. مذكرات الماجستير

1. إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الموسم الجامعي 2011/2012.
2. حنان بلمايط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2012/2013..
3. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011/2012.
4. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011/2012.

ج. المقالات

1. أمال قصير، مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الميدانية على التعمير، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 11، جامعة باتنة، الجزائر، جوان 2017.
2. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر العدد 08، جوان 2005.
3. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، ب. س. ن.
4. بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016.
5. عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم و المتابعة الجزائرية "، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018.

القرارات

1. قرار رقم: 04 مؤرخ في: 12 جانفي 2017، يحدد بيانات التخصص للمتدخلين في مهمة المتابعة للإستشارة الفنية في ميدان البناء و تركيبة الفرق وفقا لتعقيد المشروع، صادر عن وزير السكن و العمران و المدينة، الجزائر في: 12 جانفي 2017.

الملتقيات

1. الصادق رحمان، المخطط التوجيهي للتهيئة العمراني في الجزائر، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية الواقع و التحديات، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة سعد دحلب البليدة بتاريخ 17-18 ماي 2010، ص03.

المراسلات

1. المراسلة رقم: 00002036 مؤرخة في: 25 أبريل 2019، بخصوص عملية تسوية المرافق والسكنات العمومية، صادرة عن مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية بسكرة لسنة 2019
2. مراسلة رقم: 142 اع/م ت/خ ف/2020 مؤرخة في: 04 مارس 2020، بخصوص متابعة البناءات الفوضوية و المخالفة لقواعد التعمير، صادرة عن والي ولاية بسكرة .

من خلال معالجتنا لهذا الموضوع الذي تناولنا فيه الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر، حيث تم تسليط الضوء على أهمية دور أدوات التهيئة و التعمير في تنظيم العقار، مما استوجب تدخل المشرع بوضع خطة تتسم بالواقعية و القابلية للتطبيق، تتجسد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS)، و في غياب ذلك يتم الرجوع إلى القواعد العامة، مانحا الإدارة سلطات التدخل لحماية العقار بواسطة عقود التعمير (الرخص و الشهادات)، وحرصا من المشرع على تدعيم و تعزيز آليات الرقابة الإدارية حول للهيئات الإدارية تقصي المخالفات العمرانية، و هذا ما كرسته قوانين التعمير لاسيما القانون 15/08 المتعلق بإتمام البناءات و تحقيق مطابقتها و المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، و في هذا السياق فقد منح المشرع صلاحيات واسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، كسلطة ضبط، بموجب قانون البلدية 10/11، و رغم هذه الترسانة من القوانين إلا أنها لم توفق إلى حد بعيد ربما ترجع إلى الفشل الذي تعود جذوره النقص في الجانب التشريعي في الفترة مابعد الاستقلال نظرا لمخلفات المستعمر الفرنسي و ما ترتب عنه من تدمير شامل، ورتت على إثرها عقارات مثقلة بالمشاكل مما شجع ظاهرة النزوح الريفي إلى الشمال، النمو الديمغرافي المفرط، طول الإجراءات الإدارية للمصادقة على مخططات التهيئة العمرانية، و على ضوء ذلك يتعين خلق آليات قانونية جديدة تواكب التطورات العملية التي توصلت إليها الدول العظمى في مجال القضاء على البناء الفوضوي و التوسع العمراني وذلك بانجاز مدن جديدة في ظرف قياسي و بمقاييس جد متطورة .

الكلمات المفتاحية: التعمير، البناء الفوضوي، رقابة، مسؤولية، رئيس المجلس الشعبي البلدي

Abstract

In this work we consider the legal mechanisms to protect urban real estate in Algeria, where the importance of the role of development and reconstruction tools in regulating real estate was highlighted. This necessitated the intervention of the legislator in developing a plan that is realistic and applicable. Characterized by the planning and development guideline (PDAU), the land occupation scheme (Pos). In the absence of that, reference is made to the General rules, giving the administration the intervention powers to protect the property by way of construction contracts (licenses and certificates), and in the interest of the legislator to Strengthen the mechanisms of administrative control.

The administrative authorities are authorized to investigate violations of urbanism, and this is what the construction laws established, especially law 08/15 related to completion of buildings and achieving their Conformity and executive decree 15/19 specified how to prepare and deliver construction contracts. Despite this arsenal of laws, it was not successful to a large extent, possibly due to the failure, whose roots are due to the shortage in the legislative side in the post-independence Period due to the remnants of the French colonizer and its direct consequence of destruction.

These problems led to the phenomenon of rural exodus to the north, excessive demographic growth, the length of administrative procedures for the approval of urban development plans. In light of this, new legal mechanisms must be created to accompany the practical developments reached by the great countries in the field of the elimination of chaotic construction. This could be manageable by designing new cities based on international standards.

Key words: Urbanism, Messy construction, Control, Responsibility, President of popular communal assembly

الفهرس

شكر و عرفان

الإهداء

الكلمات المفتاحية

أ	مقدمة
7	الفصل الاول
7	حماية العقار العمراني بواسطة عقود التعمير
8	المبحث الأول
8	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
8	المطلب الأول
8	تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
12	المطلب الثالث
12	إجراءات إعداد المخطط و المصادقة عليه
19	المطلب الرابع
19	أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
19	المبحث الثاني

19.....	مخطط شغل الأراضي
20.....	المطلب الأول
20.....	تعريف مخطط شغل الأراضي POS
21.....	المطلب الثاني
21.....	مشمات المخطط
22.....	المطلب الثالث
22.....	إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه
23.....	المطلب الرابع
23.....	تطبيق القواعد العامة في غياب أدوات التعمير
25.....	خلاصة الفصل الأول
27.....	الفصل الثاني
27.....	حماية العقار العمراني عن طريق عقود التعمير
28.....	المبحث الأول
28.....	الحماية عن طريق رخص التعمير
29.....	المطلب الأول
29.....	رخصة التجزئة Permis de lotir
29.....	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
31.....	الفرع الثاني: ملف رخصة التجزئة
31.....	الفرع الثالث: دراسة الملف
33.....	المطلب الثاني

33.....	رخصة البناء
33.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
35.....	الفرع الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء
36.....	الفرع الثالث: إجراءات تسليم رخصة البناء
40.....	الفرع الرابع : الرقابة الإدارية على أشغال البناء
40.....	المطلب الثالث.....
40.....	رخصة الهدم Permis de démolir
40.....	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....
41.....	الفرع الثاني: ملف رخصة الهدم.....
42.....	الفرع الثالث: دراسة الملف.....
42.....	الفرع الرابع: الجهة المختصة في منح رخصة الهدم.....
43.....	المطلب الرابع.....
43.....	هياكل الرقابة الإدارية على أشغال التعمير.....
43.....	الفرع الأول: المفتشية العامة و المفتشية الجهوية للعمران و البناء.....
45.....	الفرع الثاني: الولاية.....
46.....	الفرع الثالث: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.....
49.....	الفرع الرابع: مديرتي السكن و التجهيزات العمومية.....
50.....	الفرع الخامس: البلدية.....
51.....	المبحث الثاني.....
51.....	الحماية عن طريق شهادات التعمير.....

52.....	المطلب الأول
52.....	شهادة التعمير Certificat d'urbanisme
52.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
53.....	الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير
54.....	الفرع الثالث: منح شهادة التعمير
56.....	المطلب الثاني
56.....	شهادة القسمة Certificat de morcellement
56.....	الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة
57.....	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم
57.....	الفرع الثالث: إعداد شهادة التقسيم
58.....	المطلب الثالث
58.....	شهادة المطابقة Certificat de conformité
58.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
60.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
63.....	الفرع الثالث: التحقيق في مطابقة البناءات
65.....	الفرع الرابع: المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة
65.....	المطلب الرابع
65.....	التدابير الإحترازية الكفيلة لحماية العقار العمراني
65.....	الفرع الأول: الإجراءات التي نص عليها القانون 29/90 و المرسوم التشريعي رقم 07/94
68.....	الفرع الثاني: الإجراءات المنصوص عليها في القانون 05/04

69.....	الفرع الثالث: الإجراءات التي نص عليها القانون 15/08
70.....	الفرع الرابع: الإجراءات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15
71.....	خلاصة الفصل الثاني
72.....	الخاتمة
74.....	الملاحق
75.....	قائمة المصادر والمراجع
82.....	الفهرس