

جامعة محمد خيضر - بسكرة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون إداري.

إشراف الأستاذة:

كلفالي خولة.

إعداد الطالبة:

مقليد سعاد.

الموسم الجامعي:

2014/2013

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

" قال رب اشرح لي صدري (25) و يسر لي أمري (26)

و احلل عقدة من لساني (27) يفقهو قلبي (28). "

الآيات من سورة طه.

شكر و عرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولا و أخيرا لله عز و جل فنحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في هذا العمل.

كما أتقدم بجزيل الشكر و التقدير و الاحترام و الاعتراف بالفضل، أن أتقدم بخالص الشكر و الامتنان للأستاذة الكريمة " كلفالي خولة " التي كانت عوننا و سندا لي من خلال النصائح التي قدمتها لي طوال فترة الإشراف على هذه المذكرة، و توجيهي و تشجيعي و نسأل الله أن يجزيها عنا خير جزاء أمين.

و إلى الشموع التي تحترق لتنير درب العلم إلى كل من علمنا حرفا و كان لنا عوننا في كل أطوارنا التعليمية إلى كل أساتذتي الكرام حفظهم الله خاصة الأستاذة بلجبل عتيقة حفظها الله.

كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد و لو بنصيحة و كذا كل من شجعني على مواصلته.

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمن " و بالوالدين إحسانا "
إلى الذي رسم إبداع في فؤادي بحبه إلى الذي غرس فيا مبادئ
الفضيلة و الإيمان و زرع في نفسي بذرة الإرادة و التحدي و الكبرياء إلى
أبي العزيز أطل الله في عمره.
إلى نبع العنان إلى أحلى كلمة ينطقها لساني إلى أجمل وردة تزين بها
حياتي و دعاءها سر نجاحي إلى أمي الحبيبة أطل الله في عمرها.
إلى من يملك شمامة الرجال إلى قدوتي و قرة عيني إلى سندي و عوني
بالحياة إخوتي الأعزاء: أتمنى لهم النجاح في مشوارهم الدراسي.
إلى حبيباتي و أميراتي و زهرات قلبي إلى شقيقاتي و عائلتهم و أولادهم
خاصة.
إلى من لمست فيه محرص الأب و حنان الأم إلى كل أعمامي و أخوالي
خاصة جدتي حفظها الله .
إلى كل من جمعني بهم تجربة الأيام و مراحل الحياة فكان لي خير أنيس
إلى صديقاتي الأعزاء
إلى دفعة السنة الثانية ماستر حقوق تخصص قانون إداري أهدي لهم
جهدني المتواضع .

مقلد سعاد

مقدمة

إن قرارات التهيئة و التعمير في الجزائر ارتبطت بالاحتلال بالفرنسي الذي امتد تأثيره على أدوات التعمير بعد الاستقلال، حيث تم العمل بالقوانين ذات الأصول الفرنسية، إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، إلى غاية إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير مثلا قانون 29/90 الذي شكل بالفعل ركيزة أساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري و وجود آليات و وسائل من أجل تسيير المجال العمراني .

ف نظرا لأهمية و حساسية المجال تهيئة و التعمير وضعت ضوابط قانونية سميت بالقرارات القبلية و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعتبر وسيلة جديدة تلعب دورا تقديريا و كذلك التوجيهات الكبرى في ميدان التعمير و كذلك مخطط شغل الأراضي الذي يكمل المخطط التوجيهي الذي له دور تنظيمي لكيفيات استخدام الأرض و تهيئة المساحات العمرانية و إعدادها لعملية البناء .

و في نفس السياق لموازنة الفضاء العمراني أحدث المشرع الجزائري ضوابط أخرى تتعلق بعملية البناء و سميت بالقرارات البعدية التي تصدرها الإدارة و تتمثل في الرخص الإدارية و الشهادات الرقابية و الهدف من ذلك مراقبة عمليات البناء و التعمير و التي تعتبر أداة و ضمانة أساسية لاحترام النسيج العمراني سواء من جانب الإدارة أو المواطن التي تقوم على أسس علمية متكاملة و منسجمة مع القوانين و التنظيمات .

من هنا يمكن القول أن موضوع قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري يكتسب أهمية بالغة يمكن حصرها في النقاط التالية:

- يعتبر موضوع التهيئة و التعمير موضوع حساس و مرن يؤثر على المواطن من ناحية البناء و البيئة سواء ايجابيا أو سلبيا .
- إقرار المشرع الجزائري للتخطيط العمراني عن طريق المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي للحد من التلوث و البناء الفوضوي في الجزائر .
- إن نظرة المشرع الجزائري للمجال العمراني أن يرسم معالم جديدة لصورة المدينة و كيفية التعامل مع المعوقات من أجل تطويرها و تنظيمها .
- تبرز أهمية الموضوع كذلك في أنها تمس كل الجوانب التي توفر الخدمة العمومية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و البيئية و كيفية تنظيمها باستعمال أدوات التخطيط .

و من هنا جاء طرحنا للإشكالية التالية:

ما مدى فعالية و نجاعة دور المشرع و الإدارة في تنظيم مجال العمران في الجزائر ؟
و تتفرع عنها عدة تساؤلات و هي تتمثل في :

(1) إلى أي مدى نجحت السلطات الإدارية الجزائرية في إطار الأدوات المتبعة في تنظيم عملية التهيئة و التعمير ؟.

(2) ما هي الطبيعة القانونية التي تتميز بها قرارات التهيئة و التعمير في نظر المشرع الجزائري ؟.
و من أهم أسباب اختياري لهذا الموضوع و بالتحديد من الناحيتين الذاتية و الموضوعية و تتمثل في :

من الناحية الذاتية رغبتني لدراسة هذا الموضوع أنه موضوع مرن و متغير و يتأثر بالجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية و السياسية و ذات الصلة بالإطار البيئي المعيشي للإنسان.
أما من الناحية الموضوعية : تتمثل في حداثة و حيوية موضوع التهيئة و التعمير، و كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرص وجودها في مجتمعنا و إقرار الإصلاحات و النتائج التي مست جانب التعمير و البناء في الجزائر .

أما الهدف من هذه الدراسة فيبرز من خلال هذه النقاط:

- ضرورة رسم سياسة دقيقة و مضبوطة لتدخل الإدارة بأدوات التعمير و وثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال العمراني من أجل تكامل أجزائها و انسجام أطرافها.
- يجب أن يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا للمخططات التعمير سواء من الناحية القبلية أو البعدية للتخلص من التجاوزات و الحفاظ على التوازن عندما تكون في المواقع الطبيعية أو الأثرية أو الحضائر.... الخ.
- يجب الاعتماد على السلطات الإدارية و القضائية في تسيير و حل المنازعات بطريقة قانونية و وقائية.

و لعل أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث هي قلة المراجع المتخصصة في الموضوع، و كذلك كثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تنوعها و تثارها صعب من سهولة الإطلاع عليها بشكل دقيق و رغم ذلك حاولنا الإلمام بقدر ممكن بموضوع البحث .

إن المنهج المستخدم للإجابة على الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي و ذلك بإبراز الصلة بين المفاهيم و الجزئيات المتعلقة بالتهيئة و التعمير من أجل بسط الموضوع الذي يساعد على فهم الغموض بصورة أفضل و كذلك قمنا تحليل النصوص القانونية المنظمة

للأساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير و جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة.

و لمعالجة هذه الإشكالية ارتأينا إلى تقسيم الموضوع وفق الخطة التالية.

تناولنا في الفصل الأول القرارات القبلية للتهيئة و التعمير، و قسمنا الفصل إلى ثلاثة مباحث تناولنا في المبحث الأول : الإطار القانوني للمخطط التوجيهي، و المبحث الثاني : مضمون الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي، و المبحث الثالث : القواعد العامة المتعلقة بمخطط شغل الأراضي.

و تناولنا في الفصل الثاني، القرارات ا لبعدية للتهيئة و التعمير و قسمنا هذا الفصل إلى أربعة مباحث و يتمثل المبحث الأول : القرار المتعلق برخصة البناء ، و المبحث الثاني : القرار المتعلق برخصة التجزئة، و المبحث الثالث : القرار المتعلق برخصة الهدم، و المبحث الرابع : الطرق الرقابية باستعمال الشهادات. و نختم دراستنا بخاتمة للموضوع.

الفصل الأول :

القرارات القبلية للتهيئة و التعمير

تتشكل أدوات التهيئة و التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي موقع التنفيذ.

كما تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية و تضبط توقعات التعمير و الشروط التي تسمح بترشيد المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر .

كما نجد أن تميز كل مخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي ببرنامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية و تعرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و على مخطط شغل الأراضي. و منه سميت بالقرارات القبلية لأن للإدارة حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية سواء بإقامة بناء جديد أو تعديله أو توسعه أو تجزئته و ذلك قصد التحكم في التعمير و القضاء على البناءات غير قانونية و الفلاحية، و ستنتم دراسة هذا الفصل وفقا لتقسيمه إلى ثلاثة مباحث :

المبحث الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي.

المبحث الثاني: مضمون الإجراءات المتبعة للمخطط التوجيهي.

المبحث الثالث: القواعد العامة المتعلقة بمخطط شغل الأراضي.

المبحث الأول :

الإطار القانوني للمخطط التوجيهي

لقد اقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، و النصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005¹. كما نجد أن القانون 29/90 جاء محاولا لتكريس نظرة جديدة لتسيير و استغلال المجال و أصبح التسيير في استغلال العقار و التعامل معه بجدية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة².

المطلب الأول:

مفهوم المخطط التوجيهي :

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة قد تكون قطاعات معمرة و قطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات الغير قابلة للتعمير .

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم³.

(1) موقع الكتروني، <http://digiurbs.com/2012/11/pdou.html>

(2) النذير الزريبي ، بلقاسم ذيب ، و آخرون، التهيئة العمرانية بين التخطيط و الوقائع، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 13، 2000، ص 36.

(3) المادة 16، 19 من القانون 29 /90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52،

سنة 1990

التهيئة و مخططات التنمية و تضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي :

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها و من أمثلتها لهذه المناطق هي:

أولا : الأراضي الفلاحية :

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للزيادة السكانية المستمر و تفشي ظاهرة الفوضى على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال. ثانيا : حماية البيئة و الموارد الطبيعية :

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة في إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم " لمبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ التأثير على البيئة " في كل عمل تعلق بالتهيئة و التعمير .

ثالثا : حماية المناطق ذات التراث الثقافي:

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال ، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لا اعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية² . و هناك أيضا :

(1) المادة 19 من القانون 90 / 29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، سنة 1990.

(2) موقع الكتروني، <http://digiurbs.com/2012/11/pdou.html>

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من :
- التوجهات العامة التي يقدمها أدوات التهيئة الإقليمية و اعتماداً على مخططات التنمية .
- يحدد شروط عقلنة استعمال المجال و يهدف إلى الاستغلال العقلاني و الأمثل للموارد الاقتصادية.
- ويعتبر الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار و بعد المصادقة عليه يعتبر ملزماً لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له .
- كما يهدف إلى تعريف و تصنيف المناطق المعرضة لزلزال حسب درجة الخطورة و تحدد قواعد البناء في هذه المناطق .
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- يحدد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايته¹ .

المطلب الثاني

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على المكونات التالية:
- الفرع الأول : تقرير توجيهي :**
- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني².
 - نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

(1) حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران . مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 16.

(2) المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 1990.

- وكذلك حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية¹.
المسماة بقطاعات التعمير.
- التعمير و المتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي و إن كانت غير مجهزة لجميع التهيئات
الفرع الثاني : نظام ضبط القواعد المطبقة لكل منطقة :
- يقسم المخطط التوجيهي إلى عدة قطاعات محددة ، التي تعتبر جزء من تراب البلدية يتوقع
تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير و القطاعات المحددة أعلاه و
المسماة بقطاعات التعمير ، و المتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي و إن كانت غير
مجهزة لجميع التهيئات العمرانية، و القطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير و
المتوسط في آفاق 10 سنوات، و قطاعات التعمير المستقبلية تتم على المدى البعيد في آفاق
20 سنة و التي سندرسها و نصلها لاحقاً².
- الفرع الثالث: الوثائق البيانية المعتمدة: تتمثل في :
- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي : القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير
في المستقبل و غير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون .
- بعض أجزاء الأرض ، الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة
و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم السبل إيصال ماء الشرب و كذلك المنفعة
العمومية³.

(1) موقع الكتروني: <http://digiurbs.com/2012/11/pdou.html>

(2) المادة 19 من القانون 29/90 السالف الذكر.

(3) المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 السالف الذكر.

المطلب الثالث:

نظام القطاعات المبرمجة للمخطط التوجيهي

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

الفرع الأول: القطاعات المعمرة و المبرمجة للتعمير :

إن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها . أما القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

الفرع الثاني : القطاعات المستقبلية:

تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ، و لا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيقي مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، و تمنح في حالة غياب مخطط شغل الأراضي لهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير ، و كذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم غير أنه يرخص في هذه القطاعات ما يلي:

تجديد و تعويض و توسيع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي¹.

(1) المواد 20،21،22 من القانون 29/90 السالف الذكر.

- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي¹.

الفرع الثالث: القطاعات الغير قابلة للتعمير :

و هي تشمل كل الأراضي التي فوقها حقوق البناء محددة (مقيدة) بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

كما يمكن أن يقسم إقليم البلدية إلى مناطق تتم على قسمين رئيسيين، مناطق عمرانية و مناطق طبيعية و الهدف من هذا التقسيم هو سهولة التحكم في التعمير على هذه القطاعات وهي كالتالي²:

أولاً: المناطق العمرانية:

و هي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة و لو لم يتم استلامها ، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها ، و يمكن تقسيم هذه المناطق العمرانية إلى فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحد منها و كذلك إلى أقسام.

ثانياً: المناطق الطبيعية:

و هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية و قد تكون منعدمة أصلاً ، و مهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها إلى حد خطرة تماماً، و يتميز ما بين المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي ، و المناطق التي توجد بها ميزات و ثروات طبيعية أو ثقافية بارزة³.

(1) المادة 22 من القانون 29/90 السالف الذكر.

(2) محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، جامعة بن عكنون، الجزائر ص 28.

(3) عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية . القسم الأول: الإطار القانوني للمنازعات الإداري، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 181.

أو المناطق الفلاحية ذات الجودة و المرد الجيدين و المناطق المعرضة لظواهر طبيعية (الزلازل ، الفيضانات) والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها¹.

المبحث الثاني:

مضمون الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي:

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير ، و نظرا لأهميته لابد من بيان محتوى الإجراءات المتعلقة به و كيفية إعدادة و المصادقة عليه و نتطرق إليها كما يلي:

المطلب الأول:

مرحلة إجراء التحقيق و الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي

يعتبر التحقيق العمومي أول مرحلة من المراحل الأساسية التي لها علاقة مباشرة بالتعمير ، فقد كان المشرع الجزائري يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للتحقيق العمومي وفق ما نصت عليه القوانين، و كيفية إعداده من أجل بروز و استبيان الايجابيات و السلبيات الواردة في هذا المخطط، و أخيرا المصادقة عليه من أجل تنفيذه و سريانه و التي سندرسها كما يلي:

الفرع الأول: إجراء التحقيق:

أما قرار إجراء التحقيق العمومي يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي و ذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
- تعيين المفوض المحقق².

(1) نفس المرجع، ص 181.

(2) [Http://diguirbs. Coml 2012/11/1pdau. Html.](http://diguirbs.Coml 2012/11/1pdau. Html.)

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.
- تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي.
- ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.
- يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق، يسجل فيه يوما بيوم ملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط¹، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية باعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

الفرع الثاني: الإعداد و المصادقة على المخطط:

- يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل و سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية سواء بقرار من الوالي أو بقرار من الوزير المكلف بالتعمير أو بمرسوم تنفيذي الذي سنتطرق إليه بالتفصيل في المطلب الثالث³.
- وينشر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد المصادقة عليه عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، و تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها⁴.

Httpldiguirbs. Coml 2012\11\pdau. Html.(1)

(2) غواس حسينة، مرجع سابق، ص 22.

Httpldiguirbs. Coml 2012\11\pdau. Html.(3)

(4) المادة 14 من القانون 29/90 السالف الذكر.

المطلب الثاني: مراجعة المخطط و تعديله

حسب ما نص عليه القانون ، لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و هي في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها .

يصادق على مراجعات و تعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹.

و الغاية من ذلك هو القيام بعملية تقييم لنتائج الدراسة الأولى و شرح الأسباب التي أدت إلى عرقلة إنجاز البرامج المستقبلية سواء عقارية ،مالية الخ.أو هناك عوامل سلبية غير مناسبة لمواضع البرامج سواء تأتي كنتيجة للتطورات المادية أو الاقتصادية أو الاجتماعية².

المطلب الثالث:

صدور القرار و تبليغه للهيئات العمومية

- لكل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، يتم الإعداد بمبادرة من رؤي س المجلس البلدي و تحت مسؤوليته³، بموجب مداولة و تبين ما يلي:
- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود .
 - كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد⁴ .

(1) المادة 28 من القانون 29/90 السالف الذكر.

(2) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 23.

(3) نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع . دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 25.

(4) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

- المخطط التوجيهي للتعمير .

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية بمعنى يتكفل هذا المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية (المحلية) و المؤسسات و المصالح العمومية¹.

و تتخذ إما عن طريق قرار الوالي أو وزاري أو بمرسوم تنفيذي و هو كالتالي:

الفرع الأول: بقرار من الوالي: بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي تقل عدد سكانها عن (20,000) ساكن.

الفرع الثاني: بقرار وزاري: بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرين بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها (20,000) و يقل عن (500,000) ساكن.

الفرع الثالث: بمرسوم تنفيذي: من الوزير الأول يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف

بالتعمير و بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها (500,000) ساكن فأكثر².

الفرع الرابع: تبليغ القرار:

أما في حالة تبليغه للهيئات العمومية يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة و تمهل مدة 60 يوما لإبداء رأيها أو ملاحظاتها و إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعتبر رأيها موافق³.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) المادة 27 من القانون 29/90 السالف الذكر.

(3) المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

كما تشمل هذه الهيئات أو المصالح على مستوى الولاية ما يلي:
مصالح الفلاحة و التنظيم الاقتصادي و الري و النقل و الأشغال العمومية و المواقع الأثرية و البريد و المواصلات.

كما أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير.

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم ، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط.

و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و ا لمصالح العمومية و للجمعيات و المصالح ا لتابعة للدولة على المستوى المحلي¹، و ذلك لتسهيل التجسيد القانوني للتوجيهات العامة التي يتضمنها المخطط الرئيسي للتهيئة و التعمير².

(1) Httpldiguirbs. Coml 2012111lpdau. Html.

(2) وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر. رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص 48.

المطلب الرابع:

أسباب مخالفة المخطط التوجيهي:

إن المساحات الهامة التي ينبغي أن تستهلك استهلاكاً صحيحاً وفق الآجال المحددة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التي تعد قراراً إدارياً، وعليه عدم احترام الهيئة المكلفة باستعماله الإجراءات القانونية المنصوص عليها من شأنه أن يعرض قراراتها للإبطال وفقاً لقواعد المنازعات الإدارية¹. و من أهم المخالفات التي تبرزها ما يلي:

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

إن كل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي بشتى أنواعها و خاصة الأراضي الفلاحية التي لا تمنح رخصة البناء فوقها إلا بعد التحقيق لأن عدم التقيد بما جاء به المخطط المشروع المراد إنجازه الذي تنافي مع مخطط التهيئة و التعمير يؤدي إلى بناء فوضوي قد ينجم عليها إما هدمها أو إزالتها وفق ما ينص عليه التنظيم².

الفرع الثاني: الإخلال بالارتفاقات:

تنشأ الارتفاقات على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديداتها و هذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثرها في حد الملكية العقارية الخاصة. و في حالة مخالفة الارتفاقات تأخذ على عاتقها جميع الإجراءات نزع الملكية و تتكفل بها لجنة مستقلة عن الإدارة بعملية التحقيق تفادياً لكل الضغوطات أو الانحياز، و تنقسم هذه الارتفاقات إلى ما يلي:

أولاً: الارتفاقات المقررة لصالح الدومين العقاري العام:

الدومين العقاري العام و الذي يتكون من الحقوق و الأملاك العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام³.

(1) محمد جبيري، مرجع سابق، ص 33.

(2) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 09.

(3) عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 255.

شريطة تكييفها في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً و أساساً مع الهدف الخاص لهذا المرفق إضافة إلى كافة الأملاك التابعة للملكية العامة ثانياً: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد و كذا بعض التجهيزات: نذكر منها تلك المتعلقة بميدان الطاقة و المحروقات (إنتاج، توزيع الكهرباء، نقل و تخزين المحروقات.

ميدان النشاط ألمنجمي و استغلال المقالعالخ) و الاتصالات باختلاف أنواعها و المواصلات السلكية و اللاسلكية¹.

التي تعتبر من الأملاك الخاصة أما فوق الأرض العادية أو في باطنها أو قوة المنشآت و المباني و على المالك الراغب في إجراء تعديلات أو إجراء تعديلات أو إصلاحات في عقار أن يعلم المستفيد من الشبكات العمومية و الحصول على الموافقة لان جازها مع استصدار رخصة إدارية و كذلك الأملاك العمومية البحرية و المطارية².

ثالثاً: الارتفاقات المعدة لحماية التراث: و تنقسم إلى قسمين:

1 التراث الطبيعي: و لهذا الغرض تنشأ ارتفاقات من أجل حماية الأطراف المحيطة بالغابات ، الساحل، الحظائر، المحميات الطبيعية و كذا منابع المياه.

2 التراث الثقافي: و يقصد به المعالم التاريخية الطبيعية و كذا مناطق حماية الرصيد الهندسي و المعماري و كذلك التراث الرياضي.

ثالثاً: الارتفاقات من أجل انجاز الأشغال العامة : فهذا النوع يكون أثره محدوداً في الزمن (ارتفاقات مؤقتة) إذ تقرر على الملكية الخاصة من أجل السماح للإدارة (أو من هو مكلف من قبلها) أن تقوم بالدخول إلى الأراضي التابعة للملاك الخواص من أجل تنفيذ بعض العمليات و الأشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الأشغال العامة و يتم توسيع تلك الارتفاقات لفائدة أشغال مسح الأراضي³.

(1) نفس المرجع، ص 261.

(2) خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر. مجلة المفكر، العدد الرابع، قسنطينة، ص 244.

(3) عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 262.

المبحث الثالث:

القواعد العامة المتعلقة بمخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي من القواعد الهامة التي تهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها و تحديد بنية الهيئات و الأجهزة الممكن إنشاؤها. إن ظهور مخطط شغل الأراضي من أجل تنظيم و توجيه التوسع الحضري في إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري، و بالتالي تكامل أجزاءها بحسن تنظيمها و تعميمها¹.

المطلب الأول:

مفهوم مخطط شغل الأراضي:

إن مخطط شغل الأراضي تعتبر من ملفات التخطيط المحلي للأراضي (المساحات) و الذي بواسطة يحدد مناطق العمرانية و تلك الموجهة للتعمير و الطبيعية منها²، فهو يقوم بتحديد المواقع و المساحات بالمدينة.

حيث أنه عليه أن يضمن التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية و المرافق و الانجازات الصناعية..... الخ.

و سنتناول في هذا المطلب ، تعريف المخطط و موضوعه و أهدافه من خلال ثلاث فروع:

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي:

يتكون من الاستخدامات الدقيقة و المعنية في طريقة و كيفية استخدام الأرض حيث أنه يعطي خطة واضحة لكيفية هذا الاستخدام لأنه يعتبر وسيلة أساسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث³.

(1) الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكنى، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء ، 2000، ص 123.

(2) نورة منصوري، مرجع سابق، ص 29.

(3) اسحاق يعقوب القطب، الاتجاهات المعاصرة للدراسات الحضرية، وكالة المطبوعات، الكويت، 1980، ص 275.

أيضا يعتبر وسيلة قانونية ضبط استعمالا لأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي و يقسمها إلى مناطق (ZONE) كما سنبين حسب المناطق كالقواعد المتعلقة بحقوق البناء و كذا وجهة و طبيعة المباني و كيفية انجازها و مساحتها و ارتفاعاتها و توسعها و مظهرها ا لخارجي و مدى تأثيرها على البيئة¹، كما أنه يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة و المنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي:

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء.

و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها³.

(1) نورة منصوري، مرجع سابق، ص 29.

(2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري . دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 176.

(3) يحي مدور، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، " حالة مدينة ورقلة." مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 22.

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

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتمثل فيها عدة غايات و هي:

- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة و متناسقة عبر الوحدات الجوارية و الأحياء
- تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية.
- تحديد علو المباني و المظهر الخارجي.
- تحديد الأهداف و التوجيهات المستقبلية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار¹.
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق و التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.
- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تستعملها الدولة².
- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزعم بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.
- إنجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة³.
- يعتبر لب وجودها و إقرارها هي حماية الأراضي الزراعية.
- تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشاريع التي كانت محل اختيار ا لأرضية من اللجنة المكلفة، سواء كانت متمثلة في مشاريع التكيف السكني أو التجهيزات الحضرية العمومية الحماية القانونية المناسبة للأراضي الزراعية⁴.

(1) رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و اشكالية التنمية الحضرية. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص 67.

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

(3) المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.

(4) خلف الله بوجمعة، مجلة العمران و التقنيات الحضرية. العدد الثالث، 2008.

المطلب الثاني:

محتوى مخطط شغل الأراضي:

إن أدوات التعمير مثلا مخطط شغل الأراضي قد استمر العمل بها من أجل التخطيط و تنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع و كذا المحافظة على التراث الوطني¹. و يتم انجاز المخطط على المدى القصير و المتوسط و تتضمن نوعين من الوثائق و هي كالتالي:

الفرع الأول: لائحة تنظيم: و تشمل على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم ما يلي²:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب مثلا: نوع المباني المرخص بها أو المخطرة و وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة
- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الأرض.
- تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية و كذلك آجال إنجازها³.

(1) موقع الكتروني، <http://digiurbs.com/2012/11/pdou.html>

(2) نورة منصور، مرجع سابق، ص 30.

(3) المادة 18 من المرسوم التنفيذي، 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 1991.

- الفرع الثاني: مستندات بيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة و هي كالتالي:
- مخطط بيان الموقع: يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية أو الموجهة للتعمير أو طبيعية و يكون المخطط بمقياس (1/200 أو 1/5000) .
 - مخطط الواقع القائم: يبين فيه الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة بمقياس (1/500 أو 1/1000).
 - مخطط تهيئة عامة : يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية ، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها و كذا خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة.
 - مخطط التركيب العمراني: يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم و يبين الأشكال التعميرية و المعمارية لكل قطاع.
 - مخطط طبوغرافي: بمقياس 1/2000 أو 1/5000
 - خارطة بمقياس : (1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك و كذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية¹.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لاجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الصادر بتاريخ 11/ ديسمبر / 2005، جريدة رسمية رقم 62.

المطلب الثالث:

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

لقد ألزم المشرع الجزائري بوضع مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق و استخدام الأراضي بشكل حضري و منتظم¹.

لذا يجب أن تعطى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته و تشمل فيما يلي :

إن المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقرر إعداد المخطط التوجيهي و ذلك عن طريقي ق مداولة² تبين فيها :

_ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة.

_ كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات .

_ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية ، ثم تبلغ هذه المداولة إلى الولاية.

كما تشمل هذه المرحلة مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص :

_ متابعة الدراسات.

_ جمع التشاور في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح.

_ إطلاع كافة الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية و ذلك

لاستشارتها وجوبا.

يقوم المجلس الشعبي البلدي بإعداد مداولة تصادق فيها على مشروع مخطط شغل الأراضي و

بعد المداولة يصدر القرار المتضمن رسم الحدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل.

الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة³.

(1) عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها. مجلة الإجتهد القضائي، العدد

السادس، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، ص 207.

(2) ايمان بوسنة، حماية الملكية العقارية الخاصة مدنيا و إداريا في النظام القانوني الجزائري. مقدمة لنيل شهادة الليسانس في

الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص96.

(3) رياض تومي، مرجع سابق، ص 110.

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.

و يتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات. ثم تبلغ المداولة من طرف المكلف بتحضير المخطط بإطلاع الإدارات ا لعمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة ، و يكون لهؤلاء مدة 60 يوما لإبداء آراءها أو ملاحظاتها على أن سكوتها خلال هذه المهلة يعتبر قبولا¹.

ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الاستقصاء العمومي و يقصد به هذا الأخير هي المشاورة الشعبية و التي تتم خلال 45 يوما و يعين مكان التحقيق و المحقق المفوض و مدة التحقيق و سجل التحقيق و الذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية² و في حالة التحقيق العمومي لمدة 60 يوما و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الشأن.

و يبلغ للوالي نسخة من القرار تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لهذا الغرض و ينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق و يرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال 30 يوما من الانتهاء منه مصحوبا بكامل الملف و الاستنتاجات المتوصل إليها.

وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل و يبلغ المخطط لكل من

- الوالي المختص أو الولاية المختص إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية.

و بعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه و المكان و قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف³.

(1) المواد 04،05،07 من المرسوم التنفيذي 178/91 المتعلق يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر في 28 مايو 1991.

(2) موقع الكتروني، <http://digiurbs.com/2012/11/pdou.html>

(3) المواد 10، 14، 16، 17 من المرسوم التنفيذي 178/91 السالف الذكر.

و في الأخير نلتقي مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي و منه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط المنصوص عليها و هي كالتالي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 1/3 من حجم البناءات المسموح بها.
 - إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
 - إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
 - إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء¹.
- و تتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/01 السالف الذكر.

المطلب الرابع:

صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

إن إنشاء الاحتياطات العقارية التي تعتبر حدود لملكية الأراضي الفلاحية و العمرانية و التي تكون بقرار تتخذه اللجنة الولائية.

و المقصود بأن هذه البنائيات لا تتوفر على أدنى قواعد التعمير و مقاييس البناء من جهة و مخالفتها لقواعد قانونية من الواجب احترامها.

الفرع الأول: تجاوزات الإطار الغير المبنى:

هو أن كل بناء لا يقبل للتسوية معرض للهدم و إعادة الأماكن إلى حالتها و تتمثل في :

أولا: البنائيات المشيدة فوق أرض عمومية:

يلزم للمعني بالأمر في أجل محدد من قبل لجنة الولاية بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإذا انقضى الأجل و لم يبادر إلى هدم البناء يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا بالهدم و يتحمل الشاغل مصاريف الهدم².

(1) المادة 37 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(2) آسيا جرو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري. بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 66.

ووضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة.

ثانياً: وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد تدمج أراضي الملاك التي كانت محل صفقات غير قانونية بين أناس أحياء ضمن أملاك الخاصة للبلدية التي يوجد في دائرة اختصاصها الأرض المعنية و يكون على المستفيد من الصفقة أن يرجع على المالك الأصلي و يعد هذا الدمج جزءاً للمستفيد بالدرجة الأولى و تتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يشغل الأرض حيازة فعلية و عليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شروط حيازة فعلية و سقط حقه في التسوية فتقوم البلدية بالتنازل لصالحه عن ملكية قطعة الأرض التي كانت معينة بالدمج¹.

الفرع الثاني: تجاوزات الإطار المبني:

و يرتكز جدياً حول إيجاد نظام صارم لتنظيم الملكية العقارية تنظيمًا محكمًا لمنع وقوع المخالفات.

و من الضروري إصلاح أنظمة ملكية الأراضي بهدف القضاء على الأسباب التي تؤدي إلى إنشاء البناء على أرض الغير للحد منه²، وسنتناولها كما يلي:
أولاً: الاستيلاء و الدمج على المساحات التابعة للعمارات الأخرى:
و هي حالة احتلال مساحة العمارة و سطوحها و استغلالها في انجاز بنايات فوضوية من الناحية الجمالية و الوظيفية، مما نقلص من هذه المساحات و يشوه مظهرها العام.

ثانياً: حالة التغيير على مستوى الواجهات و الشرفات:

و ذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كبناء الشرفات كلياً و هذا بغرض توسيع المساكن و استغلالها و يؤدي إلى ذلك تسوية مظهر العمارات التي تبدو مرتفعة حسب تعديل المسكن³.

(1) عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 71 ص 74.

(2) آسيا جرو، مرجع سابق، ص 73.

(3) عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 48.

الفرع الثالث: آليات الرقابة الإدارية و القضائية:

إن مراقبة العمران تعد من أصعب العمليات التي تقوم بها الدولة و ذلك راجع إلى الحركية و النشاط التي يعرفها ميدان التعمير و البناء و دراسة أجهزة الرقابة على البناء و التعمير أمر في غاية الأهمية نظرا لحالة المزرية التي يعيشها الميدان، و حتى تسلط الأضواء على النقص و الضعف الذي تعاني منه هاته الأجهزة محاولين استدراكها و إعطاء تصورات و توجيهات مختلفة لمواجهة سبب المخالفات الخطيرة في ميدان البناء و التعمير ، و تعتبر الرقابة القضائية و الإدارية من المجالات الحيوية الهامة التي تدخل في إطار التحضر العام للأمة و تطورها و رقيها نظرا لأهمية و حساسية و خطورة مجال الرقابة فإن المشرع حاول توسيع دائرة المكلفين بها حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و تشمل هذه الأعوان في:

- مفتشو التعمير .

- مهندسو الدولة .

- المهندسون المعماريون الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

- المصرفون الإداريون الذين لهم خبرة 04 سنوات في ميدان التعمير .

- التقنيون السامون .

- الشرطة القضائية .

يمارسون مهمتهم بصفة خاصة لدى الإدارة المركزية و لدى المصالح اللامركزية ، و لدى المصالح اللامركزية .

هؤلاء الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات التعمير و البناء وفق للتنظيمات و التشريع ، و يقومون بأعمالهم عن طريق:

تحضير محاضر مختلفة و المتمثلة في:

- محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية .

- أمر بتحقيق المطابقة .

- أمر بتوقيف الأشغال .

- شهادة التسديد و تحقيق المطابقة¹ .

(1) محمد جبيري، مرجع سابق، ص 112 .

و في حالة بروز محضر توقيف الأشغال كان ينبغي أن تحال المخالفات مباشرة على القضاء الإداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و من هنا يبقى على الإدارة أن تتخذ الإجراءات و التدابير اللازمة مباشرة دون انتظار قرارات الجهات القضائية.

فالإدارة المحلية و على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بأخذ التدابير الإدارية اللازمة و تتمثل في الهدم طالما أن المخالف لم يستجيب لكل الإجراءات السابقة الذكر¹.

إن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير و ملزمة بها. بمقتضى القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 جعل المسؤولية وجوبية على رئيس البلدية، فقد جعل هذا الأخير السلطة الإدارية التي تقع على عاتقها مراقبة و فرض احترام قواعد العمران.

فالقانون 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري فقد وسع اختصاص البلدية و أعطى لرئيس البلدية اختصاص الأمر بالهدم و تنفيذه دون اللجوء إلى القضاء.

فالمشرع الجزائري جعل إمكانية تدخل البلدية لرفع دعوى أمام القضاء لفرض احترام قواعد العمران لكن القانون 07/94 جعل رفع تلك الدعوى وجوبيا و جعل تنفيذ الهدم يكون دون اللجوء إلى القضاء عندما يتم البناء دون رخصة².

إلا إذا تمت المتابعة فيمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المكان أو الأشغال مع رخصة البناء أو الأمر لهدم البناءات و إعادة تخصيص الأرض قصد إرجاعها إلى حالتها ، كما يمكن له أيضا أن يمنح مهلة يقدرها حسب الحجم المخالف ليقوم المخالف فيها بمطابقة الأشغال مع وضعه³.

كما أجاز القانون 29/90 السالف الذكر أن للقاضي الجزائري في حالة الإدانة أن يحكم بهدم البناء الغير قانوني أو إعادة الواقع إلى ما كانت عليه أو هدم الأشغال الغير مطابقة أو إلزام المحكوم عليه باحترام رخصة البناء⁴.

(1) نفس المرجع ، ص 116.

(2) عادل بن عبد الله، مرجع سابق، ص 209.

(3) المادة 55 من القانون 02/82 السالف الذكر.

(4) المادة 78 من القانون 29/90 السالف الذكر.

الفصل الثاني:

القرارات البعدية للتهيئة و التعمير

بالرجوع إلى قوانين التهيئة و التعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص و شهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من القيام بمهمتها الرقابية و الوقائية و تتجسد في مجملها في القرارات البعدية التي تعتبر وثائق و مستندات إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة و المتمثلة في رخصة البناء و التجزئة و الهدم و الشهادات الرقابية المتمثلة أيضا في شهادة التعمير و القسمة و المطابقة، و الغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني و الحد من البناء العشوائي و الفوضوي و أن الالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة حتى تكون القرارات الصادرة عنها مشروعة و غير معيبة ثم من قبل الأفراد بصفة خاصة للحد من البناء الفوضوي ، و سنتناولها هذه القرارات البعدية بالتفصيل في هذا الفصل التي قسمناه إلى أربعة مباحث:

المبحث الأول: القرار المتعلق برخصة البناء.

المبحث الثاني: القرار المتعلق برخصة التجزئة.

المبحث الثالث: القرار المتعلق برخصة الهدم.

المبحث الرابع: الطرق الرقابية باستعمال الشهادات.

المبحث الأول:

القرار المتعلق برخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي تقتضي المحافظة على الصحة العامة، و كذا التنسيق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة¹. و كذلك من حيث التوفيق بين آليات و صلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة للضبط الإداري غايتها الحفاظ على هذا النظام و مدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان مبدأ الشرعية و بالتالي فإن ممارسة النشاط الإداري هنا مرهون بمنح الترخيص من السلطات المعنية².

كما تعتبر رخصة البناء من الأعمال القانونية لممارسة نشاط معين من حيث طبيعتها، تعد قرارا إداريا أي تصرف إداري انفرادي³.

المطلب الأول:

مفهوم رخصة البناء

إن رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران، و لتضع الإدارة بذلك قيودا و ضوابط تفرضها المصلحة العامة على الأشخاص (طبيعية، معنوية)⁴، بغرض ضبط و فرض سياسة معينة متناسقة للبناء و التعمير

(1) أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء. دار الطبع، القاهرة، 1990، ص15.

(2) عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري. دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري و تطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1990، ص 385.

(3) عمار عوادي، القانون الإداري. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 407.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 09.

حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة بأشغال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء¹.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء و أهميتها

اعتبر المشرع الجزائري بأن رخصة البناء شرط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج².
مما سبق نلاحظ أن هناك تعريف آخر لرخصة البناء لمدى أهميتها و تطبي قها في المحيط العمراني و هي كالتالي:

" عبارة عن رخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"³.

نستنتج مما سبق أن رخصة البناء هي القرار الإداري⁴، الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغييره قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁵.

و تجدر أهمية رخصة البناء من خلال النقاط التالية:

- أن التخطيط العمراني يتطلب توافر مقاييس يتم من خلالها المحافظة على التنسيق العمراني للمدن و كذا تنظيم العمران و ضمان صحة العامة ، كما له اعتبارات أهم و هي المحافظة على حياة الأفراد و سلامتهم⁶.

(1) عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 569.

(2) المادة 52 من القانون 29/90 السالف الذكر.

(3) الزين عزري، قرارت العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 11.

(4) أنظر الملحق رقم 01، 02.

(5) أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القدرات الوزارية و أحدث أحكام القضاء. دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 89.

(6) فاطمة عرواي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم) ، المشرف على التنفيذ و المفاوض). مذكرة رسالة الماجستير، تخصص قانون جنائي، جامعة ابن عكنون، الجزائر، 2001، ص 23.

- إن رخصة البناء كأداة من أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة و مدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري و في تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية.

- التنظيم الحضري و الجمالي لل عمران.

كما نجد أن هناك مجالات أخرى تكمن في مدى أهمية رخصة البناء في النسيج العمراني و هي كالتالي:

الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعي الاجتماعية للأفراد .
الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد سواء عمرانية ، فلاحية ، صناعية.

الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع و عملية تعميم لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار و طبيعته القانونية الذي سيقام عليه ، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى مع مقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار، و مدى ضرورة رخصة البناء في وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران¹.

الفرع الثاني: مبادئ رخصة البناء و مجال دراستها

إن مجال تطبيق رخصة البناء حدده المشرع الجزائري من خلال ما يلي:

تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام القانون².

(1) يحي مدور، مرجع سابق، ص 36.

(2) المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، الجريدة الرسمية، العدد 26 ، سنة 1991.

حيث اشترط المشرع الجزائري رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء و يمكن تقسيمها إلى:

أولا : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا، كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة ، إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص¹.

ثانيا: أن يكون قرار قبليا:

يقصد به الأعمال الخاضعة لرخصة البناء ملزمة لكل البناءات الجديد و كذلك معروضة قبل إنجاز بعض الأعمال على البناءات الموجودة².

ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص و وضع الإدارة أمام واقع إجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط و الأحكام التي ينص عليها قانون العمران³.

حيث ألزم القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁴.

ثالثا: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البناءات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة، و كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه⁵.

(1) الزين عزري، مرجع سابق، ص 12.

(2) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 85.

(3) الزين عزري، مرجع سابق، ص 13.

(4) اعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة. دار هومة، الجزائر، 2004، ص 30.

(5) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 13.

الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.

كما نص عليه القانون " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا ، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه.

و كما تشمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة¹.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

إن أهم ميزة لرخصة البناء أنها عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا للشروط و الإجراءات.

و ترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

و رغم أن رخصة البناء تحول صاحبها حق البناء، إلا أنه لا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على القيام بالبناء و تلقي رخصة البناء على صاحبها جملة من الالتزامات منها إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء و وضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء..... الخ، و كذلك ذكر اسم صاحب المشروع.

و في حالة عدم استكمال البناء في المدة المحددة في رخصة البناء و جب تقديم طلب جديد لاستئناف الأشغال، و لرخصة البناء لها دور وقائي و رقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن و الصحة و سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم.

و من جهة أخرى المحافظة على البيئة و النسيج العمراني كما استثنى أيضا رخصة البناء التي تقتضي بسرية الدفاع².

(1) نفس المرجع، ص 13.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 411.

المطلب الثاني:

الشروط العامة لمنح رخصة البناء:

إن الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأرض سواء باستغلالها أو استعمالها أو التصرف ، لذا نجد من الناحية القانونية قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة و تحديد أعمال البناء التي يستوجب الحصول الترخيص بالبناء قبل الشروع¹. نظرا لأهمية و خطورة هذا الحق بالنسبة للآثار التي تترتب عنه خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن حرية البناء لم يتركها المشرع الجزائري على إطلاقها بل وضع له قيود وفق نظام قانوني صارم².

الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء و مضمونها

يعني أن يكون لطالب رخصة البناء علاقة بالعقار محل البناء أي يجب أن تتوفر لديه الصفة القانونية³، و ذلك أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية و فضلهم كالتالي:

أولا: المالك: سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعلية أن يقدم عقد الملكية أو كانت ملكية عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا للقوانين المعنية.

ثانيا: وكيل المالك: و تكون هذه الوكالة أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني⁴.

(1) عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران . مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص 310 ص311.

(2) نورة منصور، مرجع سابق، ص 39.

(3) عبد الرحمن عزوي، مرجع سابق، ص 18.

(4) الزين عزوي، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. مرجع سابق، ص 24 ص25.

ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة سواء كانت وكالة عامة أو خاصة.

ثالثا: المستأجر لديه المرخص له قانونا : فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب من رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

رابعا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو ب عض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، و كذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذي يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود¹.

أما فيما يخص مضمون الطلب و ما تنص عليه القوانين فهو كالتالي:

- تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية².
- يجب أن يدعم الملف بالوثائق التالية:

_ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها على السلم 1/2000 أو 1/5000.

- مخطط كتلة البناءات و التهيئة معد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأنسجة عند الاقتضاء.
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و الغير مبنية³.

(1) نفس المرجع، ص 25.

(2) عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران. مرجع سابق، ص 314.

(3) المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 السالف الذكر.

- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة و الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المجالات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى¹.

الفرع الثاني: شكل طلب رخصة البناء

يتم تكوين الملف طلب رخ صة البناء في جميع الأحوال أن يودع في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض².

إن التشريع الفرنسي أكد طلب الحصول على رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقا للمادة 1-421-A من قانون التعمير الفرنسي.

و يشمل الطلب البنائيات التالية حسب التشريع الجزائري على ما يلي:

- هوية طالب الحصول على الرخصة.
- هوية المالك (إن لم يكن هو طالب الرخصة).
- حدود و مساحة الأرض.
- طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها.
- تفاصيل تتعلق بالبناء³.

(1) المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران. مرجع سابق ، ص 316.

(3) الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري . العدد الثامن، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد

خضير، بسكرة، 2005 ، ص 18.

و أغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد و يجب أن يكون الطلب موقعا من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية:

- مخطط موقع الأرض.
- مخطط يتضمن حجم البناء و ارتفاعه و حدوده.
- مخطط لمواجهة البناء ، و يجب أن يكون تاريخ هذه المخطط هو تاريخ توقيه الطلب من مقدمة، كما يجب أن يعد هذا الطلب و مرفقاتها في 03 نسخ و نسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية (8 - 421 - RArt)¹.

الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة البناء

حسب ما نص عليه القانون ، ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه كل من مالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية².

و يتم طلب الحصول عليها إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية³، و سنتناولها أولا بمضمون التحقيق المراد ذكره كما يلي:

أولا: التحقيق: إن مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر ، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقتها مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية و نوعها و محل إنشاءها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام.....الخ.

كما قد يشمل التحقيق بالأمن و النظافة و الفن الجمالي بالنسبة لمشاريع البناء⁴.

(1) نفس المرجع، ص 18.

(2) المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(3) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 86.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. مرجع سابق، ص 33.

و يشتمل كذلك التحقيق بأن تستشار الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل و أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي، و أما في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

و بالنسبة للأشخاص العموميين الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري.

- المصالح المختصة بالأمكن و الآثار التاريخية و السياحية.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية¹.

ثانياً: ميعاد التحقيق: عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقاً بالملف المطلوب في 05

نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع

الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي و منذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في

هذا الطلب.

فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس و كأن يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة

من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام

المالية لتاريخ إيداع الملف².

أما باعتبار رئيس البلدية ممثلاً للدولة ، فإنه يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة

الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة و ذلك في أجل 08 أيام المالية لتاريخ إيداع

الملف، و يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر من تاريخ إيداعه و تقوم مصلحة

الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة بتحضير الملف³.

(1) نفس المرجع ، ص 33 ص34.

(2) المادتين 40 ، 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر .

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 34.

و يرصد لها أجل مدته شهران لإعادة 03 نسخ من الملف مرفقة برأيها و ذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف، فإذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبنفس الإجراءات.

أما في حالة الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، و قد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، و قد يكون بتأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة تماما¹.

المطلب الثالث:

الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء

رخصة البناء انطلاقاً من كونها التزام قانوني هي عبارة عن رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم المتعلقة بالبناء و التعمير المختصة إقليمياً تتمثل إما في رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه².

الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يسلمها باعتباره ممثلاً للبلدية و أحياناً ممثلاً للولاية:

أولاً: باعتباره ممثلاً للبلدية:

إن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فإنه في هذه الحالة يرسل الملف إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف و تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف³.

(1) مرجع سابق، ص 34.

(2) سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقال البناء. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص19.

(3) المادة 40 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

و ذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي .
في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

ثانيا: باعتباره ممثلا للدولة

يكون في حالة غياب مخطط شغل الأراضي و يكون اطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي¹

و منه فإن رخصة البناء تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة حيث أنه يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة و ذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ ايداع الملف .
و يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ ايداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء، حيث تتولى مديرية التعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف و يرصد لها أجل مدته شهران لإعادة 03 نسخ من الملف مرفقة برأيها و ذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف².

الفرع الثاني: إختصاص الوالي في منح رخصة البناء:

إن مصلحة التعمير للولاية بعد انتهاءها من إعداد التقرير ترسله إلى مصالحه الإدارية المكلفة بمنح الرخصة و يجب أن يكون الملف مطابقا لمخطط شغل الأراضي و المخططات الأخرى ذات الصلة³.

و منه يسلم الوالي رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية⁴.

(1) إيمان بوستة، مرجع سابق، ص101.

(2) المادة 41 من القانون 176/91 السالف الذكر.

(3) نورة منصور، مرجع سابق، ص 46.

(4) المادة 66 من القانون 29/90 السالف الذكر.

● اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها قانونا التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹.

الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف في مجال التعمير المختص بمنح رخصة البناء

إن تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية و الجهوية ، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين².

نستنتج أن معايير و مقاييس ذلك التوزيع يبقى غير محدد و غير دقيق ، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة³.

المطلب الرابع:

مظاهر البت في القرارات المتعلقة برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف ، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، و قد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب ، و قد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما.

الفرع الأول: القبول الصريح لطلب رخصة البناء:

عندما يكون الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا ، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة⁴.
تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁵، و توضع نسخة

(1) ايمان بوستة، مرجع سابق، ص 101.

(2) الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 21.

(3) محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد الأول، المركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر، 2007، ص 17

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 36.

(5) المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي .
و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر¹.

و إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي
هو من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و الذي يدوم
نشره مدة سنة و شهر .

الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء

و يكون الرخص بموجب قرار مسبب و يتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد
تشبيده مع محيطه و كذلك أيضا:

- المساس بالسلامة و الأمن العمومي.
- المساس بالبيئة.
- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.
- المساس بالمناطق المحمية².

عندما تمنح الرخصة أو تشمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة
المختصة معللا.

الفرع الثالث: تأجيل البت لطلب رخصة البناء:

يمكن للجهة الإدارية المختصة أن تؤجل الفصل في طلب رخصة البناء بموجب قرار إداري و
هذا إذا كانت أداة التهيئة و التعمير قيد الانجاز أو الإعداد ، مع احترام المدة الزمنية المقررة
قانونا و هي سنة على الأكثر³.

(1) المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر .

(2) نورة منصور، مرجع سابق، ص 47.

(3) سماعين شامة، مرجع سابق، ص 413.

كما نص عليه المشرع الجزائري " يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير و لا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة¹.

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالرفض و لا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية و هي 03 أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و 04 أشهر في جميع الحالات الأخرى. ابتداء من تاريخ

الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و 04 أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة.

إن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل تفسر قبولا ضمنيا أم رفضا لها.

إن بالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت الإدارة أي إشكالية إذ يفسر كأصل عام على أنه قرار ضمني بمنح الرخصة و هناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية فسكوت الإدارة بعد مرور مدة شهرين يفسر على أنه قبول ضمني لمنح رخصة البناء.

و بالرجوع للقانون الجزائري يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، و يكون غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سليما أن يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

و عليه تلتزم الإدارة بدراسة الملف و إصدار قرار معلل مهما كان مضمونه².

(1) صورية زردوم، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013، ص 394.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 40.

المطلب الخامس:

نطاق المنازعات المتعلقة برخصة البناء:

إن تحديد العقوبات الموقعة على مخالفي الإجراءات الوقائية لحماية البيئة سواء التي يختص بها القضاء الإداري أو المدني أو الجزائي في مجال المحافظة على البيئة و حمايتها حسب الجزاء المنصوص عليه قانونا.

الفرع الأول: مجال المنازعات التي يختص فيها الجهات القضاء الإداري:

لعل أحق الجزاءات التي يمكن أن تقع على من يخالف أحكام قوانين حماية البيئة، و يتضمن مدى خطورة المخالفة و جسامة الجزاء الذي يمكن أن يوقع في حالة عدم الامتثال ، و يمكن أن تكون محل الدعوى¹ في ما يلي:

أولا : منازعات الإلغاء: تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير و لضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية ، و يكون للغير خلال سنة و شهر من أجل الاطلاع على الملف و خلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها.

أ- الطعن المرفوع من الغير : للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل 06 أشهر و يكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له ، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا من هو الغير، و هو ما يحيلنا إلى موقف القضاء و الذي اعتبر الجار و صاحب المصلحة و الشريك على الشيوخ مثلا من الغير الذي يحق له الاعتراض على قرار منح الرخصة إداريا و قضائيا².

(1) ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة. نشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 149.

(2) صورية زردوم، مرجع سابق، 396.

و يعود الاختصاص للمحكمة الإدارية إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية أو الوالي و أمام مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير.

ب_الطعن المرفوع من طلب الرخصة : يمكن لطالب الرخصة في حالة صدر قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح الرخصة قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء¹.

أجاز المشرع لطالب الرخصة أو الشهادة في حالة صدور قرار برفض منحها، رفع دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريحا أو ضمنيا.

في حالة سكوت بعدم الرد و الذي يعتبر رفضا ضمنيا بمنح الرخصة أو الشهادة في الآجال القانونية.

و يكون مصير دعوى الإلغاء في حالة عدم مشروعية القرار الإداري هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة لفائدة المعني، أو العكس برفض دعوى الإلغاء لفائدة الإدارة إذا كان طلب المعني غير مؤسس قانونا و الملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة، بل يرتب فقط إمكانية إعادة تحديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية.

لكن القضاء الإداري الجزائري ذهب في حالات إلى إلزام الإدارة بمنح الرخص الإدارية و كان موقفه مبررا بأن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بتعليل إثبات رفض المنح، فلا يجوز لها الرفض بدون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة مقيدة في هذا المجال².

(1) نورة منصور، مرجع سابق، ص 52.

(2) صورية زردوم، مرجع سابق، ص 396.

ثانياً: منازعات التعويض: بإمكان طالب الرخصة و في حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم لإلغاء قرار الرفض اللجوء إلى القضاء الإداري المحكمة الإدارية و مطالبته بالتعويض¹.

و عليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء قرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف².

الفرع الثاني: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء المدني:

إن مجال المسؤولية هي عبارة عن نظام قانوني يلتزم بمقتضاه كما من ارتكب خطأ أو عملاً غير مشروع بتعويض من أضرار في نفسه أو ماله.

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة و هذه المنازعات يختص بها القضاء المدني ما دام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجاز فإنه بذلك يعتبر تعدي على الحيابة من جهة و مساس بحق الملكية يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار³.

الفرع الثالث: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء الجزائي:

في حالة عدم احترام صاحب الرخصة قواعد البناء و أحكام الرخصة و تعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات الجزائري⁴.

(1) نورة منصورى، مرجع سابق، ص 53.

(2) سورية زردوم، مرجع سابق، 398.

(3) نورة منصورى، مرجع سابق، ص 57.

(4) قانون العقوبات الصادر بالأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالأمر 04/82.

و في حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني كما لها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير مثلاً.

أولاً: فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية: تترتب عليها و مباشرة صاحبها في انجاز المشروع المرخص به بموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير سواء يتعدى الباني على الحدود و القيود المرسومة فيها أو في حالة انجازه للبناء فوق أرض غير تلك المرخص لها بها في رخصة البناء و هنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية و هنا يلجأ المضرور إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض.

ثانياً: حالة مخالفة قانون التهيئة و التعمير : كل من يخالف أحكامها يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة و الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة هم:

- ضباط أعوان الشرطة .
 - مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .
 - موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.
- و تثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة و يسمح بموجبه أقوال المخالف.

و يكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة أو البناء دون رخصة أو في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة¹.

(1) نورة منصورى، مرجع سابق، ص 48 ص 49.

المبحث الثاني:

القرار المتعلق برخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي تراعى فيها الشروط التقنية و القانونية و التنظيمية، و هو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران .

المطلب الأول:

مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر كل عملية تقسيم العقار إلى قطعتين أو عدة قطع لا بد من حصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية و تسلم هذه الرخصة في حالة وجود العقار أو الأرض شاغرة. لقد سنها المشرع الجزائري و مختلف التشريعات التي تعتبرها محورا رئيسيا في النشاط العمراني¹.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري²، ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية ، و ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء أو الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني³.

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 42.

(2) أنظر الملحق رقم 08.

(3) نورة منصور، مرجع سابق، ص 58 ص 59.

إذن فهدف رخصة التجزئة هو تشييد البنايات كما تتطلب قسمة لوحدة عقارية بطريقة فعلية و هي قيمة للعقار وفق للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة و محتواها

يمنح الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها و ذلك لحماية المصلحة العمرانية ، لذا فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير . و منه فإن قرار الإدارة المختصة تتخذ بناء على سلطتها التقديرية متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للقواعد العمرانية الجارية العمل بها¹.

أما عن مضمونها فهي تتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بـجـع الأراضي المجزأة قابلة للاستعمال من خلال إحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف.
- مساحات توقف السيارات الخضراء و ميادين الترفيه².

الفرع الثالث: أحكام منح رخصة التجزئة و محتواها

يتعين على كل من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب و يثبت معه صفته كمالك لتقديم نسخة من عقد الملكية أو تقديم الطلب من موكله.

و يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة و تصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة و تعيين مساحتها و المواصفات الظاهرية و التقنية لها³.

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 45.

(2) المادة 20 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(3) نورة منصور، مرجع سابق، ص 59.

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف محتوى كل الوثائق المطلوبة و ذلك كما يلي:

أولاً: صفة طالب الرخصة

فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقاً للقوانين و مهما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية، كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه بل يوكله غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة¹

ثانياً: محتوى ملف رخصة التجزئة

يشكل ملف رخصة التجزئة من الوثائق الآتية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
 - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق صرف المياه القذرة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية .
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمات الخاصة .
 - موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي²:

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 46.

(2) المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

الفصل الثاني: القرارات البعدية للتهيئة والتعمير

- طرق معالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و المحيط
 - طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
 - تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تشتمل البنائيات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها.
 - دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
 - برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها، و شروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء.
 - دفتر الشروط يعد حسب الن مودج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تتجزز بموجبها البناءات.

المطلب الثاني:

إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فتطبق نفس الأحكام التي تطبق على رخصة البناء فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الأحوال.

أما في حالة المواعيد تختلف حسب اختلاف كل حالة¹، و سنتناولها كما يلي:

(1) المادة 09 من المرسوم التنفيذي، 176/91 السالف الذكر.

الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة

ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية و ممثلاً للدولة و هي:

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية:

في هذه الحالة يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف¹، و بعدها خلال أجل 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة².

ثانياً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف

الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لابتداء رأي

بالموافقة و ذلك في أجل 08 أيام بتاريخ إيداع الطلب³ مرفق برأي البلدية و تعد هذه المصلحة

تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف⁴، و بناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح

الرخصة من عدمه و يكون ذلك خلال أجل 04 أشهر.

الفرع الثاني: اختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

— البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.

— منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.

— اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق في المناطق المشار إليها في المواد 45،

46، 48، 49 من القانون المذكور سالفا التي لا يحكما مخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁵.

(1) المادة 14 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) نورة منصور، مرجع سابق، ص 60.

(3) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(4) نورة منصور، مرجع سابق، 176/91 السالف الذكر.

(5) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 97.

الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع عليه من الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية¹. إن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية و كذلك على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخا من ملف الطلب في أجل 08 أيام المواليه لتاريخ إيداع الملف، أن ترسل 04 نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

المطلب الثالث:

إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

إن أهمية رخصة التجزئة و خطورة القرار الصادر بشأنها، و الذي تمر بإجراءات و مراحل و هي كالتالي:

الفرع الأول: إجراء التحقيق

في حالة دراسة و إعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة في حالة إجراء التحقيق العمومي، فإن مشروع التجزئة هام و خطير يمس المصلحة العامة لذا أوكل المشرع الجزائري إجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا، و تتمثل في النقاط التالية:

-التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك بما يتضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

-مدى دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و كذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلديات².

(1) المادة 67 من القانون 29/90 السالف الذكر.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 52.

الفرع الثاني: إصدار القرار و مواعيد ذلك:

يمكن أن يكون موافقة على الطلب أو رفضا و قد تحتفظ الإدارة عند تسليمها لهذه الرخصة و نبين ذلك فيما يلي:

أولا: الموافقة على طلب رخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من رئيس البلدية أو الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، و نلاحظ أن رخصة التجزئة تسلم بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، و يتم تبليغ هذا القرار الذي يرفق بنسخة من الطلب إلى صاحب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، على أن تحتفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة إضافة إلى قيام السلطة التي أصدرت قرار الموافقة على طلب رخصة التجزئة بنشره بمكتب الحفظ العقاري خلال شهر يلي تاريخ الإعلان عنه و ذلك على نفقة صاحب الطلب¹.
ثانيا: حالة رفض تسليم رخصة التجزئة:

يمكن للإدارة المختصة الاستناد في رفضها لطلب رخصة التجزئة إلى كون الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، أو غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير²، و غن هذه المبررات هي مبررات عامة و ع لى الإدارة تحديد السبب بدقة في قرار الرفض ضمانا لحقوق الطلب في المراجعة القضائية³.

(1) ايمان بوستة، مرجع سابق، ص 105.

(2) المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(3) سماعين شامة، مرجع سابق، ص 222.

ثالثاً: حالة التحفظ عند تسليم رخصة التجزئة تكون رخصة التجزئة محل التأجيل عندما تكون أدوات التهيئة و التعمير في حالة الإعداد، على أن يصدر قرار التأجير خلال الآجال المحددة لتحضير الرخصة، و لا بد أن يتم الفصل في الطلب خلال سنة على الأكثر من طرف السلطة المختصة بتسليمها¹.

و في حالتين الرفض و التحفظ يجب على الإدارة المختصة تبليغ المعني بالقرار الذي اتخذته، و يجب أن يكون مسبباً قانوناً، لإتاحة الفرصة للمعني بالطعن في هذا القرار أما م الجهة القضائية المختصة².

رابعاً: مواعيد تسليم رخصة التجزئة:

تختلف باختلاف اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فإذا كان القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب خلال 03 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلاً للدولة أو كان الاختصاص للوالي المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال 04 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

غير أن هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فيوقف الأجل و يبدأ سريانه من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي³.

(1) المادة 19 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 106.

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 52 ص 53.

المبحث الثالث:

القرار المتعلق برخصة الهدم

إن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم يدل على مدى أهميتها في تنظيم مجال الحركة العمرانية الفردية أو الجماعية. كما تنص عليه القوانين و المراسيم التنظيمية على أنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المحدودة قانونا وفقا للشروط التقنية و الأمنية¹. لذلك سنتناول عرض الأحكام المتعلقة برخصة الهدم كما يلي:

المطلب الأول:

المبادئ الأساسية لرخصة الهدم:

تعتبر رخصة الهدم من الأعمال المؤقتة تنتهي بانتهاء عملية الهدم و إزالة مخلفاتها خلال مدة زمنية معينة²، لأن لهذه الرخصة أهمية كبيرة على العقار و الفضاء المبني و هذا ما يكون لموقع البناء المراد هدمه إستراتيجية كبيرة كأن يكون في وسط المدينة أو حي تجاري فهدم البناء يكون له أثر ايجابي على القيمة التجارية للعقار³.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم:

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري⁴ مضمونه القيام بعملية عمرانية و منه تعرف على أنها، القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة⁵

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 56.

(2) فاطمة عمراوي، مرجع سابق، ص 85.

(3) محمد جبيري، مرجع سابق، ص 99.

(4) أنظر الملحق رقم 04.

(5) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري . مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد

خضير، بسكرة، ص 22.

البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائيات المجاورة¹.

الفرع الثاني: مجال الحصول على رخصة الهدم: يمكن حصرها فيما يلي:

أولاً: الدوافع التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة: جاءت في نص المادة 61 من المرسوم

التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة

التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و هي حالتين:

1 - حماية البنائيات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

2 - حماية البنائيات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة.

ثانياً: حماية السكن الاجتماعي: إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا الدافع، غير أنه

يمكن أن نستشفه من منطوق القانون و المرسوم التنفيذي، تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه

النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم بل يكون لها صفة الحكم، إذ

يقدم المواطنون (غالباً ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة) الذين يهمهم الأمر باعتراض

كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم، و يكون للإدارة حق النظر و الفصل في ذلك².

(1) نفس المرجع، ص 22.

(2) عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 223 ص 224.

المطلب الثاني:

خصائص رخصة الهدم:

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها ما يلي:

الفرع الأول: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة:

لا يصح قانونا القيام بعملية الهدم إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي .
فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي ، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها، و إلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل و الإجراءات.

الفرع الثاني: أن يصدر مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناء:

إن مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما و هي إزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل لا الهدم¹، و هناك أيضا حالات أخرى مثلا أنها -تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.

- ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة

- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة².

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص 57 ص 58.

(2) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 106.

المطلب الثالث:

أحكام منح رخصة الهدم:

لا تختلف إجراءاتها عن باقي الرخص فهي تبدأ بطلب رخصة الهدم و مباشرة إجراءات الدراسة و التحقيق و بعد ذلك بإصدار القرار و هو ما فصله كما يلي:

الفرع الأول: صفة طالب رخصة الهدم:

ينبغي أن يتقدم لطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية¹.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقاً لأحكام القانون و المرسوم .

- يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية².

الفرع الثاني: مضمون الطلب و التحقيق فيه: يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي:

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

- تصميم للكنتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.

- حجم أشغال الهدم و نوعها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- خبرة تقنية عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

أما التحقيق فيه بعد تكوين هذا الملف، على طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقاً بهذا الملف في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية³.

(1) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 107.

(3) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

و الذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع، ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس البلدية.

و ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام 08 المالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.

و تجتمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، و على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، و ينبغي أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة و مهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد)، و قد حدد المشرع أجل 03 أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه¹.

الفرع الثالث: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم في شكل قرار إداري، و ذلك وفق الحالات الآتية:

يختص رئيس البلدية بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيل للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي أو المخطط المحلي لل عمران، أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي و بعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية و هي 03 أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ.

أولاً: حالة القبول الصريح (الموافقة):

إذا كان قراره موافقة فعلية أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية².

(1) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 60 ص 63.

ثانيا: حالة الرفض الصريح:

في حالة رفض تسليم رخصة الهدم يجب أن يكون قرار الإدارة مسببا أي معللا قانونا و متجانسا مع التوجهات الخاصة.

و نشير إلى أنه لا يمكن للإدارة في أي حال من الأحوال رفض تسليم رخصة الهدم ، إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية حتى و إن كانت مصنفة كمعلم تاريخي¹. و في حالة الرفض يتسنى للمعني الطعن في هذا القرار أمام الجهة القضائية المختصة. و في حالة إصدار قرار بالموافقة على طلب رخصة الهدم فلا يمكن لصاحب الطلب القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة².

ثالثا: حالة وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها لرخصة الهدم:

يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات ، و من تلك التحفظات نذكر على سبيل المثال، اشتراط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي إيجارات تجارية³.

و في الأخير فإنه يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على مشروع الهدم بشرط أن ترفق عريضة الاعتراض بوثا ئق شرعية تبرر و تدعم اعتراضهم و ذلك لحماية ملكيتهم من أشغال الهدم.

و يمكن أن تصبح رخصة الهدم منقضية حسب الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات 03 الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة⁴.

(1) عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 224.

(2) المادة 73 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(3) عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 224.

(4) المادتين 71،74 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

المطلب الرابع:

المنازعات المتعلقة برخصة الهدم:

نصت القوانين و المراسيم المتعلقة بالتعمير على عدة ضوابط يتعين احترامها و عدم مخالفتها ضمانا لسلامة البناء و حماية المواطنين، و من أجل دراسة هذه الضوابط عملنا على إدراج أهم المخالفات المترتبة عن هذه الرخصة و كيفية التحكم فيها، منها ما يختص به القضاء العادي و منها ما يختص به القضاء الإداري¹، و سندرسه كما يلي:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالقضاء العادي:

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

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

يكون أمام الطالب و الغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء و دعوى ا لتعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر².

(1) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 111.

(2) نورة منصورى، مرجع سابق، ص 57.

المبحث الرابع:

الطرق الرقابية باستعمال الشهادات:

انطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية فإن الطرق الرقابية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها¹، و إن الرقابة في التنفيذ و الإنجاز تفرض نفسها من خلال الآليات الموجودة و الإمكانيات البشرية و التنظيمية المنصوص عليها قانوناً².

لذا يمكن أن توضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات، ك شهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، و شهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة و يريد مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، و أخيراً شهادة المطابقة و ذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المتعلقة برخصة البناء³، و سنتناول كل منها في مطلب مستقل:

المطلب الأول:

دراسة عامة لشهادة التعمير:

تعد شهادة التعمير من الأدوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة و مستمرة قصد التحكم الأكيد و المستمر في هذه العمليات و من ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص بها من أجل توفير محيط عمراني متجانس و ما هو واضح أن هذه الشهادات تختلف من واحدة لأخرى و أول شهادة سنتطرق إليها شهادة التعمير⁴، و تتمثل:

(1) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 101.

(2) رياض تومي، مرجع سابق، ص 152.

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 63.

(4) محمد جبيري، مرجع سابق، ص 103.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير:

تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني تبين فيه حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار¹:

و تعرف أيضا:

أنها يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير يعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، لأن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات، و يتزود بها من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء، فلا تسلم إلا بناء على طلب المعني².

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير و مضمونها:

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تحضر الشهادة و تسلم بموجب قرار يضمن محتواها و تتمثل في:

أولاً: صفة طالب الشهادة:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء، أن يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني³، و ينبغي أن يشمل على البنائيات التالية:

-موضوع الطلب.

-اسم مالك الطلب.

-العنوان و المساحة و المراجع المساحية أن وجدت.

-تصميم حول الوصفة.

-تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم⁴.

(1) نورة منصورى، مرجع سابق، ص 62.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

(3) نورة منصورى، مرجع سابق، ص 64.

(4) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

ثالثا: إجراءات الإعداد:

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل إيداع، و بعد الانتهاء من دراسة الملف يجب أن يبلغ شهادة التعمير خلال

الشهرين المواليين لإيداع الطلب حيث تتضمن:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

و تحدد صلاحية شهادة التعمير سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ¹.

و في حالة سكوت السلطة المختصة عن تسليم شهادة التعمير خلال المدة القانونية أو عدم

اقتناع المعني بردها ، يتقدم هذا الأخير بطعن سلمي أو أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية

المختصة².

ثالثا: إجراءات التسليم:

تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة.

كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و تتمثل في:

1 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية:

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام

من إيداع الملف و تتم دراسته من مصلحة التعمير على مستوى البلدية، و عند الانتهاء من

التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير و تبلغ للمعني خلال أجل

شهرين³.

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(3) نورة منصوري، مرجع سابق، ص 65.

2 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة:

في حالة عدم وجود مخ طط شغل الأراضي لدى البلدية ، فيرسل رئيس البلدية 04 نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه و يتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة. و يكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد و تحضير الملف و دراسته و بعدها تعيد 03 نسخ مرفق برأيها.

3 اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير:

ترسل مصلحة التعمير 04 نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه أو الوزير إذا كان هو المختص، و يكون لهما أجل شهرين لإصدار قرارهما¹، و في كل الحالات حددت صلاحية صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة من تاريخ التبليغ، و عند اقتضاء هذه المدة يجب تحديد طلب شهادة التعمير مرة أخرى أي تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات².

4 مضمون الشهادة: ينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة³.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير:

تتم في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب بالرد الذي يبلغ به أو في حالة سكوت السلطة خلال الآجال المطلوبة، فإنه يمكن أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو التعويض⁴ ، و هي كما يلي:

(1) نفس المرجع ، ص 65.

(2) عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 159.

(3) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(4) نورة منصور، مرجع سابق، ص 67.

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

1 عن طريق دعوى أصلية:

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

2 عن طريق دعوى استثنائية:

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

ثالثاً: دعوى التعويض: تهدف إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي و هذه المسؤولية تنشأ إما بنتيجتين:

- التأخر في منح هذه الشهادة.

- رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع و تم إلغائه بموجب قرار قضائي، و يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية مع إثبات للخطأ و للضرر الذي يجب أن يكون مادي، مباشر، حقيقي¹.

(1) نفس المرجع، ص 67 ص 68.

المطلب الثاني:

أساليب منح شهادة التقسيم:

تسلم رخصة التقسيم لمالك العقار المبني و يطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام و عليه سوف نتطرق إلى تعريفها و مضمون إجراءاتها¹.

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم و محتواها:

هي وثيقة إدارية² ، تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام³. إذن تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات غير مبنية (شاغرة)، فالمشروع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيباً للشروط الشكلية المقررة قانوناً حتى تضمن له عدم وقوع أضرار و أخطار بالمعني⁴.

➤ محتوى الشهادة: أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم يحمل توقيع المعني و يشكل

الملف التالي:

- عقد الملكية أو التوكيل.

-تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة و شبكات الخدمة.

-التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 أو 1/500 .

-مخطط الكتلة للبناءات الموجودة على المساحة الأرضية.

و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض .

-بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

-اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

-تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم⁵.

(1) نفس المرجع، ص 68.

(2) أنظر الملحق رقم 07.

(3) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(4) نورة منصور، مرجع سابق، ص 69.

(5) محمد جبيري ، مرجع سابق، ص 106.

الفرع الثاني: إجراءات إعدادها و تسليمها:

يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض ، و يباشر التحقيق في الملف بنفس الأشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة التجزئة و مهما تكن الجهة المختصة ، عليها أن تبلغ شهادة خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

و تستمر فترة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

أما بخصوص إجراءات الإعداد فهي نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليه في الرخص الأخرى.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم¹.

(1) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 69.

المطلب الثالث:

الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

تتجه قواعد قانون حماية البيئة نحو تعزيز الطابع الوقائي لحماية البيئة، بتكريس آليات تحقق الطابع الرقابي .

تبنى المشرع الجزائري جملة من الآليات لتجسيدها ضمن الدراسات التقنية الرقابية و التي تعتبر في الحقيقة لإثبات تطابق الأشغال مع رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال¹، و التي نتناولها فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري² و أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء³.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁴. و تعرف كذلك:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي⁵، و تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة⁶.

(1) محمد جبيري، مرجع سابق، ص 108.

(2) أنظر الملحق رقم 05، 06.

(3) نورة منصور، مرجع سابق، ص 54.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 66.

(5) حسينة غواس، مرجع سابق، ص 100.

(6) المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة و طرق تسليمها:

تمر إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة بالمراحل الآتية:

أولاً: كيفية إعداد المطابقة: تتم هذه المرحلة خلال التصريح بانتهاء الأشغال.

يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال

تصريحاً يعد في نسختين و يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال ، و ذلك بمقر المجلس

الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، و بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من

التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية¹.

و إذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال السالف

الذكر².

و منه تتم مرحلة التحقيق في هذه الشهادات من أجل ضمان مشروعيتها و التي تتمثل في:

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين

قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية،

و ممثلين المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في

هذا المرسوم .

تتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة ، كأشغال التهيئة التي يتكفل بها

المستفيد من رخصة البناء.

و تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه ، بناء على استدعاء من رئيس

المجلس الشعبي البلدي المعني³.

(1) المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

(3) المادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها و ذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل 08 أيام على الأقل . يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة و نذكر في هذا المحضر جميع ملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر¹.

ثانياً: كيفية تسليم شهادة المطابقة: تتمثل في :

- 1 تسليم شهادة المطابقة : إذا كان محضر الجرد يتضمن موافقة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على الأشغال المنجزة و كونها مطابقة لأحكام رخصة البناء، و كان الرأي ذاته للجنة المطابقة، كان على الجهة منح شهادة المطابقة لطالباها.
- 2 رفض تسليم شهادة المطابقة: إذا كان الأمر على خلاف ذلك، و كانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها و لم تكن وفق أحكام رخصة البناء، فإن على السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً لتصاميم المصادق عليها، و تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القوانين و التنظيمات². تحدد للمعني أجلاً لا يمكن أن يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك³.

(1) المادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن عليها، مرجع سابق، ص 67.

(3) المادتين 59، 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

و في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، و يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موسى عليها مع وصل بالاستلام، أما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو لآلى الوالي في الحالات الأخرى.

يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، و إلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة¹.

الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة:

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي و أخرى يختص بها القاضي الإداري، و تتمثل في:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي:

إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة، بعدم مطابقة البناء للرخصة و التصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء، بأنه عليه القيام بإجراء المطابقة البناء للرخصة، كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة الموقع و المنشآت لرخصة البناء، إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي، يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة و هو 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار.

و في حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، و إذا رفضت دون تشييب فبإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل².

(1) المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

(2) نورة منصوري، مرجع سابق، ص 72 ص 73.

الفصل الثاني: القرارات البعدية للتهيئة والتعمير

يطلب فيه إلزام الإدارة تسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض (رفض تسليم شهادة المطابقة) و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال¹.

(1) نورة منصورى ، مرجع سابق، 73.

خاتمة

تناولنا في هذه الدراسة قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري و حاولنا من خلاله الكشف عن القرارات الإدارية للتهيئة و التعمير التي تهدف إلى تسوية الوضعية العمرانية التي اتخذت كحل للأوضاع التي مرت عبر فترة الاستعمار للجزائر، لذا نجد المشرع الجزائري اجتهد من حيث النصوص القانونية و التنظيمات التي صاغها و طورها بشكل يتماشى و مقتضيات السياسة العقارية.

و تم التطرق إلى القرارات القبلية من خلال الإطار القانوني للمخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي و التطرق كذلك إلى القرارات البعدية كآلية رقابية قانونية و المتمثلة في الرخص الإدارية ، و الدور الوقائي الذي تحتويه الشهادات الرقابية.

كما حاولنا الإلمام بالجزاء المترتبة عن خرق الإجراءات المترتبة لحماية التهيئة و التعمير لاسيما ما تتمتع به الإدارة من سلطات و امتيازات في هذا الإطار .

و يقودنا هذا البحث إلى جملة من النتائج التي توصلنا إليها بعد دراستنا للموضوع و اطلعنا على القوانين التنظيمية الإدارية و تتمثل في:

-إن التحكم في العمران يأتي بإنشاء جمعيات و هيئات إدارية كوسيلة تقنية و قانونية لتطهير الأملاك العقارية و الوقاية من الفوضى و التلوث.

-تكوين إستراتيجية جدية و ثابتة في مجال حماية البيئة و التعمير و عصنة تسيير النفايات و المحافظة على الساحل و استصلاح الفضاءات المحمية و الطبيعية.

-وجوب توفير آليات صارمة من أجل الوقوف على مبادئ قانونية و فعلية من أجل اتخاذ الاحتياطات اللازمة عند مخالفتها كحل نهائي لا ظرفي.

-ضرورة تدعيم و تشجيع المؤسسات و الهيئات الإدارية من أجل بذل جهد أكثر لتسيير الجمالي للمدينة و التطبيق السليم للنصوص القانونية السارية المفعول في هذا الإطار .

و من خلال النتائج السابقة أوردت الملاحظات أو الانتقادات التالية:

- من أجل نجاح المشروع لا بد من التشارك و التشاور بين السلطات العمومية المكلفة بالتعمير و ملاك الأراضي في ميدان التعمير لمواجهة الصعوبات سواء بصفة عامة أو خاصة.
- يجب الأخذ بعين الاعتبار جمع و تدوين القوانين و التنظيمات المتعلقة بالميدان العقاري في مرجع واحد من أجل تسهيلها على الباحثين و رجال القانون للاستعانة أكثر في المادة القانونية.
- تسهيل و تخفيف الإجراءات الإدارية بمنح الرخص الإدارية و الشهادات للمواطن من أجل استيعاب مضمون هذه الإجراءات و تسهيل الأخذ بها و الإلمام بمختلف جوانبها المتشعبة.
- مساندة ثقافة و عقلنة المواطن في بعض الصعوبات التي يواجهها في مجال البناء و التعمير من أجل تحقيق المصلحة الخاصة من جهة المواطن و المصلحة العامة من جهة الإدارة.
- و في نهاية هذا البحث نتوصل إلى جملة التوصيات المتمثلة في:
- القيام بدراسات متعددة و متخصصة حتى يتمكن المواطن من الإلمام بمختلف جوانب هذا الموضوع المعقد و الحساس.
- القيام بحملات تحسيسية و إعلامية لتوعية الأفراد من خطورة التلوث و البناء الفوضوي.
- التشجيع على إنشاء جمعيات أو منظمات عمومية تحفز المواطنين على المشاركة في القرار و إبداء رأيه في المبادرات التطوعية.
- أن يكون أهم شرط تقتضيه الإدارة هو مراعاة المنفعة العامة مع وجوب تقديم تعويض عادل في حالة نزع الملكية.
- على الإدارة أن تضع أسس تقنية و دقيقة لاستغلال العقارات الحضرية و منع التجاوزات الناجمة عن البناءات العشوائية التي تشوه النسيج العمراني.
- و بالتالي فإن مجمل هذه التوصيات و النتائج السابقة الذكر تشكل بلا شك إسهاما فعالا و عملا قانونيا في تسيير النسيج العمراني، و فعالية و تطبيق قرارات التهيئة و التعمير نحو الأفضل بما يتماشى مع حركة العمران، و لا بد على المشرع الجزائري من العمل على سد أكبر قدر ممكن من الثغرات القانونية للحد من البناءات العشوائية و تفادي التناقضات الواقعة في النصوص القانونية.

الملاحق

ملحق رقم: 01 -

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية *-

قرار رخصة بناء رقم:

بتاريخ:

المتعلق بـ: **بناء سكن عائلي.**

لفائدة السيد(ة):

ولاية بسكرة
دائرة بسكرة
بلدية بسكرة
مديرية التعمير
مكتب رخص البناء

- قرار *-

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة

- 1- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 2- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- 3- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- 4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 5- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
- 6- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- 7- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- 8- بناء على طلب رخصة البناء المقدمة من طرف السيد (ة):
- الذي يرغب في القيام بـ: **بناء سكن عائلي.**
- العنوان التالي: بلدية بسكرة.
- 9- بناء على مراسلة فرع التعمير و البناء لدائرة بسكرة تحت رقم: 722 بتاريخ: 2013/05/07 و المتعلقة بارسالية السيد رئيس دائرة بسكرة تحت رقم: 2640 بتاريخ: 2013/04/18 و المتضمنة تعليمة السيد وزير السكن و العمران رقم: 85 بتاريخ: 2013/01/17.
- 10- بناء على محضر المعاينة للمصالح التقنية للبلدية تحت رقم: بتاريخ:
- بناء على موافقة المصالح التقنية للبلدية تحت رقم: بتاريخ:
- وصل التسديد رقم: بتاريخ:

- يقرر *-

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء للسيد (ة): للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه، وفقا للمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم المصادق عليها و بالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم، و يتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ و احترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريتها و محيطها العمراني و احترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف و التي منحت له نسخة منها و كذا الملاحظات التالية:

- 1- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
- 2- على صاحب المشروع وضع إشارة على ارتفاع 1.50 م بها الاسم و اللقب لصاحب المشروع، رقم الرخصة و تاريخها و نوعية الأشغال و تاريخ انطلاقها.
- 3- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار و عدم المساس بحقوق الاتفاق و حق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
- 4- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة و عدم إتلافها و كذا المنشآت الأساسية كالطرق و السكك الحديدية...الخ مع تحمل المعني أشغال إصلاحها في حالة العطب و مصاريف التالف.
- 5- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف و منسق و أن يكون طلائها بلون فاتح و بنمط موحد.
- 6- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل 15 يوما و لا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم: 176/91).
- 7- إن رخصة البناء لا عد وثيقة ملكية و لا يمكن الادعاء بها لإثبات ذلك.

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء رقم:.....المؤرخة في:لفائدة السيد(ة):.....
والخاصة ب: **بناء سكن عائلي** غير سارية المفعول إذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال، مع العلم أن مدة الإنجاز تقدر ب: **24 شهرا** طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20.
المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير و البناء للولاية و رئيس مصلحة التعمير للبلدية و رئيس شرطة العمران لبلدية بسكرة بتنفيذ هذا القرار .

بسكرة في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

قرار رخصة بناء رقم:

بتاريخ:

المتعلق ب: **بناء سكن ريفي.**

لفائدة السيد (ة):

ولاية بسكرة
دائرة بسكرة
بلدية بسكرة
مديرية التعمير
مكتب رخص البناء

- قرار -

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة

- 1- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 2- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها حمايتها.
- 3- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- 4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- 5- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
- 6- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- 7- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- 8- بناء على طلب رخصة البناء المقدمة من طرف السيد (ة):
- الذي يرغب في القيام ب: **بناء سكن ريفي.**
- العنوان التالي: **بلدية بسكرة.**
- 9- بناء على مراسلة فرع التعمير و البناء لدائرة بسكرة تحت رقم: 722 بتاريخ: 2013/05/07 و المتعلقة بارسالية السيد رئيس دائرة بسكرة تحت رقم: 2640 بتاريخ: 2013/04/18 و المتضمنة تعليمة السيد وزير السكن و العمران رقم: 85 بتاريخ: 2013/01/17.
- بناء على محضر اجتماع رقم: 01 المنعقد بمقر الدائرة بتاريخ: 2013/03/28 حول تقييم مدى تقدم الأشغال لبرنامج السكن الريفي.
- بناء على مقرررة التأهيل رقم: للاستفادة من إعانة الدولة في إطار السكن الريفي.
- بناء على محضر المعاينة للمصالح التقنية للبلدية تحت رقم: بتاريخ:
- 10- بناء على موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 11- وصل التسديد رقم: بتاريخ:

- يقرر -

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء للسيد (ة): للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه، وفقا للمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم المصادق عليها و بالمكان المحدد بمخطط الموقع، و في حالة المخالفة (تغيير الموقع) تلغى رخصة البناء و تطبق عليه القوانين السارية المفعول.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم، و يتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ و احترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريها و محيطها العمراني و احترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف و التي منحت له نسخة منها و كذا الملاحظات التالية:

- 1- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
- 2- على صاحب المشروع وضع إشارة على ارتفاع 1.50 م بها الاسم و اللقب لصاحب المشروع، رقم الرخصة و تاريخها و نوعية الأشغال و تاريخ انطلاقها.
- 3- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار و عدم المساس بحقوق الاتفاق و حق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
- 4- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة و عدم إتلافها و كذا المنشآت الأساسية كالطرق و السكك الحديدية.. الخ مع تحمل المعني أشغال إصلاحها في حالة العطب و مصاريف التلف.
- 5- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف و منسق و أن يكون طلاؤها بلون فاتح و بنمط موحد.
- 6- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل 15 يوما و لا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم: 176/91).
- 7- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية و لا يمكن الادعاء بها لإثبات ذلك.

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء رقم: المؤرخة في: لفائدة السيد (ة):
و الخاصة بـ: **بناء سكن ريفي** غير سارية المفعول اذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال، مع العلم أن مدة الانجاز تقدر بـ: 24 شهرا طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20.
المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير و البناء للولاية و رئيس مصلحة التعمير للبلدية و رئيس شرطة العمران لبلدية بسكرة بتنفيذ هذا القرار.

بسكرة في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

* - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - *

..... قرار (تجديد) رخصة بناء رقم:.....	ولاية بسكرة
..... بتاريخ:.....	دائرة بسكرة
..... المتعلق بـ:.....	بلدية بسكرة
..... لفائدة السيد(ة):.....	مديرية التعمير
	مكتب رخص البناء

* - قرار - *

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة

- 1- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 2- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها حمايتها.
- 3- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- 4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- 5- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
- 6- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- 7- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- 8- بناء على طلب رخصة البناء المقدمة من طرف السيد (ة):.....
- الذي يرغب في القيام بـ:.....
- العنوان التالي: بلدية بسكرة.
- 9- بناء على موافقة مديرية التعمير و البناء لولاية بسكرة رقم: بتاريخ:.....
- بناء على محضر المعاينة للمصالح التقنية للبلدية تحت رقم: بتاريخ:.....
- 10- وصل التسديد رقم: بتاريخ:.....

* - يقرر - *

- المادة الأولى: يحدد القرار رقم: 307 المؤرخ في: و المتضمن: لفائدة السيد (ة): وفقا للمخططات المعدة لهذا الغرض و المصادق عليها من طرف مديرية التعمير و البناء لولاية بسكرة بتاريخ: تحت رقم:
- تمنح رخصة البناء للسيد(ة): للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه، وفقا للمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم المصادق عليها و بالمكان المحدد بمخطط الموقع.
- المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم، و يتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.
- المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ و احترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريتها و محيطها العمراني و احترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.
- المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف و التي منحت له نسخة منها و كذا الملاحظات التالية:

- 1- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.

- 2- على صاحب المشروع وضع إشارة على ارتفاع 1.50 م بها الاسم و اللقب لصاحب المشروع، رقم الرخصة و تاريخها و نوعية الأشغال و تاريخ انطلاقها.
- 3- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار و عدم المساس بحقوق الاتفاق و حق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
- 4- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة و عدم إتلافها و كذا المنشآت الأساسية كالطرق و السكك الحديدية..الخ مع تحمل المعني أشغال إصلاحها في حالة العطب و مصاريف التلّف.
- 5- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف و منسق و أن يكون طلاؤها بلون فاتح و بنمط موحد.
- 6- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل 15 يوما و لا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم: 176/91).
- 7- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية و لا يمكن الادعاء بها لإثبات ذلك.
- 8- هذا القرار يلغي و يعوض القرار رقم : بتاريخ: لفائدة السيد(ة):
- المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء رقم: المؤرخة في: لفائدة السيد(ة): و الخاصة ب: غير سارية المفعول اذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال، مع العلم أن مدة الانجاز تقدر ب: 24 شهرا طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20.
- المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير و البناء للولاية و رئيس مصلحة التعمير للبلدية و رئيس شرطة العمران لبلدية بسكرة بتنفيذ هذا القرار.

بسكرة في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

بسكرة في:

ولاية بسكرة
دائرة بسكرة
بلدية بسكرة
مديرية التعمير
مكتب رخص البناء
رقم:/2014

قرار هدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة

11. بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
12. بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
13. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء.
14. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
15. بناء على طلب شهادة هدم المقدمة من طرف السيد (ة):
- الذي يرغب في القيام بهدم: بناية.
- الكائنة بـ: بلدية بسكرة.
- 6 - بناء على موافقة مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية بسكرة رقم: بتاريخ:
7. وصل التسديد رقم: بتاريخ:

-* - يقرر - *

المادة الأولى: السيد(ة): ورثة ورثة محمد ملزم بالهدم الكلي للبناية الموجودة بـ: بلدية بسكرة بعد (20) يوما من تاريخ الحصول على هذه الرخصة و بعد تصريح بفتح الورشة.

المادة الثانية: تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية (المادة 74):

a. اذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.

b. اذا توقفت أشغال الهدم خلال الثلاث سنوات الموالية.

c. اذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة الثالثة: مراعاة شروط التهديم كما هو مبين في المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 و كذا تقرير الخبير المرفق بالملف مع تسهيل حركة المرور بالشارع و تجنب العمل في أوقات الذروة.

المادة الرابعة: أنه في حالة منازعة المعنيين حول قيام الخطر و طبقا للمادة 36 من المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في: 10/09/1982 فلهم أن يلجئوا الى عملية خبرة يقوم بها خبير مختص.

المادة الخامسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية و منسق أمن ولاية بسكرة و كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ملحق رقم: 05 - سجا وة المطابوة بسكرة في:

ولاية بسكرة
دائرة بسكرة
بلدية بسكرة
مديرية التعمير

رقم:/2013

- بريقة إرسال -

ساعة و تاريخ التسليم	عدد الاسطر	رقم الإرسال	الوصل	ملاحظات المصلحة

المرسل/ رئيس المجلس الشعبي البلدي.
المرسل اليهم/ أنظر أدناه.
المرسل اليه للإعلام/ رئيس دائرة بسكرة.
رقم النص/

النص

بناء على تعليمة وزير السكن و العمران رقم: 085 بتاريخ: 2013/01/17.

يشرفني أن أطلب منكم الحضور - قف- يوم:
على الساعة التاسعة صباحا - قف- بمقر مديرية التعمير لبلدية بسكرة - قف- لدراسة ملفات
شهادات المطابقة و الخروج ميدانيا - قف -

جدول أعمال: - قف-

دراسة ملف شهادة المطابقة لفائدة/ - قف-

- السيد: للعقار الكائن ب: بلدية بسكرة - بناء سكن عائلي و تجاري - قف-

إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي قف انتهى- قف-

- المرسل اليه:

- ممثل مديرية التعمير و البناء.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية بسكرة

دائرة بسكرة

بلدية بسكرة

مديرية التعمير

رقم:/2013

ملحق رقم 06

بسكرة في:

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة

1. بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
2. بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.
3. بمقتضى الأمر رقم: 10/11 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
4. بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
5. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
6. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و تسليم ذلك.
7. بناء على طلب شهادة المطابقة لفائدة السيد(ة):

- تبعا لقرار رخصة بناء رقم: الصادرة بتاريخ:

- و المتعلق بـ: بناء

- للعقار الكائن بـ: بلدية بسكرة.

- بناء على محضر الجرد رقم: بتاريخ:

- طبقا لوصل تسديد رقم: بتاريخ:

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي

أن البناية مطابقة للمخططات المصادق عليها من طرف مدير التعمير و البناء لولاية بسكرة
تحت رقم: بتاريخ:

لذا قررت اللجنة بالإجماع منحه شهادة المطابقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

***- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية *-**

ولاية بسكرة
دائرة بسكرة
بلدية بسكرة
مديرية التعمير
مكتب رخص البناء

قرار رقم:
يتضمن شهادة تقسيم.
لفائدة السيد(ة):
العقار الكائن ب:
مجموعة ملكية رقم: بلدية بسكرة.

صالح رقم 07

قرار

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة
- 1- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
 - 2- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - 3- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
 - 4- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة تعميم ورخصة تجزئة وشهادة تقسيم ورخصة بناء وشهادة مطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
 - 5- بناء على طلب شهادة تقسيم المقدمة من طرف السيد:
الكائنة ب: قسم رقم: مجموعة ملكية رقم: بلدية بسكرة.
 - 6- بناء على مراسلة فرع التعمير والبناء لدائرة بسكرة تحت رقم: 722 بتاريخ: 2013/05/07 والمتعلقة بارسالية السيد رئيس دائرة بسكرة تحت رقم: 2640 بتاريخ: 2013/04/18 والمتضمنة تعليمة السيد وزير السكن والعمران رقم: 85 بتاريخ: 2013/01/17.
- بناء على محضر المعاينة للمصالح التقنية للبلدية تحت رقم: بتاريخ:
- بناء على موافقة المصالح التقنية للبلدية تحت رقم: بتاريخ:
- بناء على موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- وصل التسديد رقم: بتاريخ: 27 فبراير 2014

***- يقرر *-**

- المادة الأولى:** يرخص للسيد:
بتقسيم العقار الكائن ب: **حي بن طالب قسم رقم: مجموعة ملكية رقم: بلدية بسكرة.**
ذو المساحة الإجمالية **149.00 م²** ومقسمة إلى قسمتين كما هو محدد بالمخطط المرفق.
- المادة الثانية:** السيد الأمين العام للبلدية مكلف بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في دفتر القرارات.
- **القسم الأولى A:** تقدر مساحتها ب **79.70 م².**
- **القسم الثانية B:** تقدر مساحتها ب **69.30 م².**

بسكرة في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

27 فبراير 2014

0- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -0-

ولاية بسكرة
دائرة بسكرة
بلدية بسكرة
مديرية التعمير
مكتب رخص البناء

ملحق رقم: 08

قرار رخصة تجزئة رقم:
بتاريخ:
لفائدة السادة:
العنوان: نهج
بلدية بسكرة

قرار

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة

- 1- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
 - 2- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأول 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير وخاصة أحكام المادتين 57 و 58.3
 - 3- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
 - 4- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة تعميم ورخصة تجزئة وشهادة تقسيم ورخصة بناء وشهادة مطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك وخاصة المادة 7 منه.
- بناء على طلب التجزئة المقدم من طرف السادة:
الكائن ب: نهج قسم رقم: بلدية بسكرة .
- بناء على موافقة مديرية الأشغال العمومية لولاية بسكرة تحت رقم: بتاريخ: 20/09/2011.
 - بناء على موافقة مديرية الحماية المدنية لولاية بسكرة تحت رقم: بتاريخ: 17/08/2010
 - بناء على موافقة مديرية المناجم و الصناعة لولاية بسكرة تحت رقم: بتاريخ: 11/08/2010 .
 - بناء على موافقة مديرية السري لولاية بسكرة تحت رقم: بتاريخ: 22/12/2011.
 - بناء على موافقة مدير التعمير و البناء لولاية بسكرة تحت رقم: بتاريخ: 21/02/2012.
- و صل تسديد رقم: بتاريخ:
2014

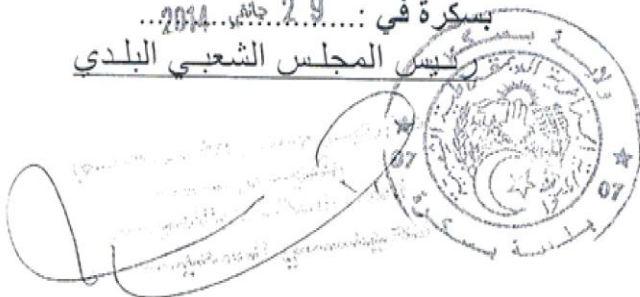
يقرر

المادة الأولى: يرخص للسيد (ة):
بتجزئة العقار الكائن ب: نهج قسم رقم: 90 بلدية بسكرة ..
المقدرة مساحتة الإجمالية ب: (109.20 م²) إلى قطعتين (02)

المادة الثانية: يصبح هذا القرار ملغي إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار، أو إذا لم تكتمل الأشغال خلال أجل المحدد أعلاه حيث لا بد من التجديد

المادة الثالثة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس فرقة شرطة العمران بسكرة بتنفيذ هذا القرار

بسكرة في: 2014
رئيس المجلس الشعبي البلدي



قائمة المراجع

1/ الكتب:

- 1 أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القدرات الوزارية و أحدث أحكام القضاء. دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
- 2 اسحاق يعقوب القطب، الاتجاهات المعاصرة للدراسات الحضرية. وكالة المطبوعات، الكويت، 1980.
- 3 اشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء. دار الطبع، القاهرة، 1990.
- 4 احمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة. دار هومة، الجزائر، 2004.
- 5 المزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 6 المهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكني. الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، 2000.
- 7 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 8 عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري. دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري و تطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.
- 9-عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية. القسم الأول، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 10-عمار عوابدي، القانون الإداري. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

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

12- نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع. دار الهدى، الجزائر، 2010.

2/ الرسائل الجامعية:

- 1 آسيا جرو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري. بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004.
- 2 ايمان بوسنة، حماية الملكية العقارية الخاصة مدنيا و إداريا في النظام الجزائري . مقدمة لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.
- 3 حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 4 رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و اشكالية التنمية الحضرية . مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- 5 سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقال البناء . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
- 6 عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري . أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006.
- 7 عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري . مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 8 فاطمة عمرابي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم)، المشرف على التنفيذ و المقاول . مذكرة رسالة الماجستير، تخصص قانون جنائي، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001.
- 9 محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر . مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، بدون ذكر تاريخ أو سنة التخرج.

10 - يحي مدور، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية " حالة مدينة ورقلة" . مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

11 - يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر. رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007.

3/ المقالات:

1 -الذير الزريبي، بلقاسم ذيب، و آخرون، التهيئة العمرانية بين التخطيط و الوقائع . مجلة العلوم الانسانية، العدد 13، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000.

2 -الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري . مجلة العلوم الانسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.

3 -الزين عزري، اجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري . مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون تاريخ.

4 -خلف الله بوجمعة، مجلة العمران و التقنيات الحضرية . العدد الثالث، بدون ذكر مكان الصدور، 2008.

5 سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر . مجلة المفكر، العدد الرابع، قسنطينة.

6 صورية زردوم، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء . مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013.

7 عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها . مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2007.

8 عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران. مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010.

9 محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري . مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد الأول، المركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر، 2007.

4/ النصوص القانونية:

- 1 القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية رقم 06.
- 2 قانون العقوبات الصادر بالأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالأمر 04/82.
- 3 -القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 (جريدة رسمية رقم 43).
- 4 -القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 (جريدة رسمية رقم 52).
- 5 -القانون رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري (جريدة رسمية رقم 32).
- 6 القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الصادر في 15 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، (جريدة رسمية رقم 51).
- 7 مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الصادر بتاريخ 01 جوان 1991،(جريدة رسمية رقم 26).
- 8 مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و رخصة الهدم و تسليم ذلك، (جريدة رسمية رقم 26).
- 9 مرسوم تنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، (جريدة رسمية رقم 26).
- 10 - مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، (جريدة رسمية رقم 26).

11 - مرسوم تنفيذي 05 / 318 المؤرخ في 10 / سبتمبر 2005 المعدل و المتمم للمرسوم
التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط
التوجيهي للتهيئة و التعمير ، (جريدة رسمية رقم 62).

5 / الانترنت:

[Http | diguirbs .com | 2012 | 11 | pdau. html](http://diguirbs.com/2012/11/pdau.html)

الفهرس

مقدمة.....	أ ب ت
الفصل الأول: القرارات القبلية للتهيئة و التعمير.....	28-04
المبحث الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي.....	05
المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي.....	05
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي.....	05
الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي.....	06
أولاً: الأراضي الفلاحية.....	06
ثانياً: حماية البيئة و الموارد الطبيعية.....	06
ثالثاً: حماية المناطق ذات التراث الثقافي.....	06
المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	07
الفرع الأول: تقرير توجيهي.....	07
الفرع الثاني: نظام ضبط القواعد المطبقة لكل منطقة.....	08
الفرع الثالث: الوثائق البيانية المعتمدة.....	08
المطلب الثالث: نظام القطاعات المبرمجة للمخطط التوجيهي.....	09
الفرع الأول: القطاعات المعمرة و المبرمجة للتعمير.....	09
الفرع الثاني: القطاعات المستقبلية.....	09
الفرع الثالث: القطاعات الغير قابلة للتعمير.....	10
أولاً: المناطق العمرانية.....	10
ثانياً: المناطق العمرانية.....	10
المبحث الثاني: مضمون الاجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي.....	11
المطلب الأول: مرحلة إجراء التحقيق و الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي.....	11
الفرع الأول إجراء التحقيق.....	11
الفرع الثاني: الإعداد و المصادقة على المخطط.....	12
المطلب الثاني: مراجعة المخطط و تعديله.....	13

المطلب الثالث: صدور القرار و تبليغه للهيئات العمومية.....	13
الفرع الأول: بقرار من الوالي.....	14
الفرع الثاني: بقرار وزاري.....	14
الفرع الثالث: بمرسوم تنفيذي.....	14
الفرع الرابع: تبليغ القرار.....	14
المطلب الرابع: أسباب مخالفة المخطط التوجيهي.....	15
الفرع الأول: تغيير موقع المشروع.....	15
الفرع الثاني: الإخلال بالارتفاقات.....	16
أولا: الارتفاقات المقررة لصالح الدومين العقاري العام.....	16
ثانيا: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد و كذا بعض التجهيزات.....	16
ثالثا: الارتفاقات من أجل انجاز الأشغال العامة.....	17
رابعا: الارتفاقات المعدة لحماية التراث.....	17
1 التراث الطبيعي.....	17
2 التراث الثقافي.....	17
3 الارتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العامة.....	17
المبحث الثالث: القواعد العامة المتعلقة بمخطط شغل الأراضي.....	18
المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.....	18
الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.....	18
الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي.....	19
الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي.....	20
المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي.....	21
الفرع الأول: لائحة تنظيم.....	21
الفرع الثاني: مستندات بيانية.....	22
المطلب الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.....	23
المطلب الرابع: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي.....	25
الفرع الأول: تجاوزات الإطار الغير مبني.....	25
أولا: البناءات المشيدة فوق أرض عمومية.....	25

26.....	ثانيا: وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد.
26.....	الفرع الثاني: تجاوزات الإطار المبني.
26.....	أولا: الاستيلاء و الدمج على المساحات التابعة للعمارات الأخرى.
26.....	ثانيا: حالة التغيير على مستوى الواجهات و الشرفات.
27.....	الفرع الثالث: آليات الرقابة الإدارية و القضائية.
75-29.....	الفصل الثاني: القرارات البعدية للتهيئة و التعمير.
29.....	المبحث الأول: القرار المتعلق برخصة البناء.
29.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.
31.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء و أهميتها.
32.....	الفرع الثاني: مبادئ رخصة البناء و مجال دراستها.
33.....	أولا: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.
33.....	ثانيا: أن يكون قرارا قبليا.
33.....	ثالثا: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.
34.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.
35.....	المطلب الثاني: الشروط العامة لمنح رخصة البناء.
35.....	الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء و مضمونها.
35.....	أولا: المالك.
35.....	ثانيا: وكيل المالك.
36.....	ثالثا: المستأجر لديه المرخص له قانونا.
36.....	رابعا: الهيئة و المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.
37.....	الفرع الثاني: شكل طلب رخصة البناء.
38.....	الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة البناء.
38.....	أولا: التحقيق.
39.....	ثانيا: ميعاد التحقيق.
40.....	المطلب الثالث: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء.
40.....	الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخصة البناء.
40.....	ثانيا: باعتباره ممثلا للدولة.

- الفرع الثاني: اختصاص الوالي في منح رخصة البناء.....41،42
- الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف في مجال التعمير المختص بمنح رخصة البناء...42
- المطلب الرابع: مظاهر البت في القرارات المتعلقة برخصة البناء.....42
- الفرع الأول: القبول الصريح لطلب رخصة البناء.....42
- الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء.....43
- الفرع الثالث: تأجيل البت لطلب رخصة البناء.....43
- المطلب الخامس: نطاق المنازعات المتعلقة برخصة البناء.....45
- الفرع الأول: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء الإداري.....45
- أولا: منازعات الإلغاء.....45
- 1 المطعن المرفوع من الغير.....45
- 2 المطعن المرفوع من طالب الرخصة.....46
- ثانيا: منازعات التعويض.....47
- الفرع الثاني: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء المدني.....47
- الفرع الثالث: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء الجزائي.....47
- أولا: فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية.....48
- ثانيا: حالة مخالفة قانون التهيئة و التعمير.....48
- المبحث الثاني: القرار المتعلق برخصة التجزئة.....49
- المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة.....49
- الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.....50
- الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة و محتواها.....50
- الفرع الثالث: أحكام منح رخصة التجزئة و محتواها.....50
- أولا: صفة طالب الرخصة.....51
- ثانيا: محتوى ملف رخصة التجزئة.....51
- المطلب الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة.....52
- الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة.....53
- أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية.....53
- ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة.....53

- 53.....الفرع الثاني: اختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة.
- 54.....الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة التجزئة.
- 54.....المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 54.....الفرع الأول" إجراء التحقيق.....
- 55.....الفرع الثاني: إصدار القرار و مواعيد ذلك.....
- 55.....أولاً: الموافقة على طلب رخصة التجزئة.....
- 55.....ثانياً: حالة رفض تسليم رخصة التجزئة.....
- 56.....ثالثاً: حالة التحفظ عند تسليم رخصة التجزئة.....
- 56.....رابعاً: مواعيد تسليم رخصة التجزئة.....
- 57.....المبحث الثالث: القرار المتعلق برخصة الهدم.....
- 57.....المطلب الأول: المبادئ الأساسية لرخصة الهدم.....
- 57.....الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....
- 58.....الفرع الثاني: مجال الحصول على رخصة الهدم.....
- 58.....أولاً: الدوافع التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة.....
- 58.....ثانياً: حماية السكن الاجتماعي.....
- 58.....المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم.....
- 59.....الفرع الأول: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة.....
- 59.....الفرع الثاني: أن يصدر مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناء.....
- 59.....المطلب الثالث: أحكام منح رخصة الهدم.....
- 59.....الفرع الأول: صفة طالب رخصة الهدم.....
- 60.....الفرع الثاني: مضمون الطلب و التحقيق فيه.....
- 61.....الفرع الثالث: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.....
- 61.....أولاً: حالة القبول الصريح.....
- 61.....ثانياً: حالة الرفض الصريح.....
- 62.....ثالثاً: حالة وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها لرخصة الهدم.....
- 63.....المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.....
- 63.....الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....

- 63.....الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.
- 64.....المبحث الرابع: الطرق الرقابية باستعمال الشهادات.
- 64.....المطلب الأول: دراسة عامة لشهادة التعمير.
- 65.....الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.
- 65.....الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير و مضمونها.
- 65.....أولاً: صفة طالب الشهادة.
- 66.....ثانياً: إجراءات الإعداد.
- 66.....ثالثاً: إجراءات التسليم.
- 67.....1 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية.
- 67.....2 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة.
- 67.....3 اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.
- 67.....رابعاً: مضمون الشهادة.
- 67.....الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير.
- 68.....أولاً: منازعات الإلغاء.
- 68.....1 عن طريق دعوى أصلية.
- 68.....2 عن طريق دعوى استثنائية.
- 68.....ثانياً: دعوى التعويض.
- 69.....المطلب الثاني: أساليب منح شهادة التقسيم.
- 69.....الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم و محتواها.
- 70.....الفرع الثاني: إجراءات إعدادها و تسليمها.
- 71.....المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.
- 71.....الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.
- 72.....الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة و تسليمها.
- 72.....أولاً: كيفية إعداد المطابقة.
- 73.....ثانياً: كيفية تسليم شهادة المطابقة.
- 73.....1 تسليم شهادة المطابقة.
- 73.....2 رفض تسليم شهادة المطابقة.

74.....	الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة.....
74.....	أولاً: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.....
75.....	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
76	خاتمة.....
78.....	الملاحق.....
90	قائمة المراجع.....
95	فهرس.....

ملخص

توصلنا مما سبق ذكره في الفصلين السابقين عن معالجة موضوع قرارات التهيئة و التعمير . أن المشرع الجزائري أصدر عدة نصوص قانونية لتوضح المعالم و المبادئ الأساسية للتهيئة و التعمير و منها أساسا القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و قد تناول نوعين من القرارات تمثلت في القرارات القبلية التي اعتمدنا فيها عن المخطط التوجيهي التي تحدد الإطار العام للتهيئة و التعمير و تنظيم و مراقبة التوسيع العمراني ، أما مخطط شغل الأراضي يتضمن مبادئ و أساليب تقنية للتخطيط الحضري لتحديد القطاعات العمرانية بشكل منتظم و يضبط القواعد العامة للمظهر الخار جي للبنىات، كما يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط أو أكثر و كذلك ألزم المشرع الجزائري ضرورة الحصول على مجموعة من الرخص الإدارية لتسيير المجال العمراني من جانب الإدارية و المواطن و المتمثلة في القرارات البعدية و هي رخصة البناء و التجزئة و الهدم التي اشترط القانون على ضرورة الحصول على هذه الرخص و كذا الشهادات الرقابية من باب الضمان و الاستغلال قبل و بعد عملية البناء، مع وجود رقابة صارمة ، لأن كل ترخيص بناء أو تحويل أو تعديل بدون الحصول على التراخيص القانونية يعتبر إخلال بالقانون، و يقع صاحبه بالدرجة الأولى للجزاءات والعقوبات المقررة.