

جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



أدوات التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج أساسية لنيل شهادة الماستر تخصص: القانون العقاري

إشراف الدكتورة:

❖ طويسات عائشة

إعداد الطلبة:

❖ بن لدة محمد

❖ علالي فاطنة

لجنة المناقشة:

الدكتورة:	بن صالح محمد الحاج عيسى رئيساً
الدكتور:	طويسات عائشة مشرفاً ومقرراً
الأستاذ:	خضرون عطاء الله عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2020-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

إن الشكر لله رب العالمين الذي خلق وهدى و يسر لنا هذا العمل
بعون وتوفيق منه نحمده ونشكره ، وفقنا وأنعم علينا بنعمته وأكرمنا
بفضله وعطائه وأمدنا بالقوة وألهمنا الصبر لإيجازه

❖ نتقدم بالشكر الجزيل والتقدير والامتنان إلى كل من تفضل ومد لنا يد
العون لإخراج هذا البحث إلى النور ونخص بالذكر أستاذتنا الفاضلة "
الدكتورة طويسات عائشة"

التي كانت السند القوي في هذا البحث وأرشدتنا بنصائحها الهامة فلم
تدخل بوقتها وعلمها لنخطو خطوة نحو الأفضل

والى كل من ساعدنا في إخراج هذا البحث من قريب أو بعيد

الإهداء

وقل ربي زدني علما

أحمد الله الذي وفقنا وسير لنا خطانا وهدانا إلى صراط المستقيم أحمد لله الذي تتم
بنعمته الصالحات و الله لك أحمد حمدا طيبا لما وصلنا له اليوم، لك أحمد رب
العزة عما يصفون وسلام على المرسلين وصل اللهم على سيدنا محمد وعلى آله
أجمعين.

إلى روح لم تفارقني أبدا ، إلى من تمنيت لقاءه ولكن الله اختار لقاءه ، فقيد قلبي حبيبي
أبي سلام على روحك الطاهرة وألف رحمت.

إلى وتيني والتي علمتني الصبر عند الشدائد ، إلى من كانت تشد ضعفي لتنسج ضفائر
من العزم والقوة ، أدامك الله عزرا وفخرا لي طول العمر غاليتي أُمي .
إلى جدي وجدي (إلى روح جدتي الغالية فاطنة مطلت) إلى روح أبي الثاني ألف
سلام ورحمت على روحك الطاهرة (طاهر حشاني)

إلى من جعلهم الرحمن سندا وشد عضدي بهم إلى أخوتي وأخواتي وأبنائهم
وأزواجهم ، إلى من كانت معي يدا بيد في هذا العمل شقراء أُمي سعاد حفظك
العزير أجبارة لي.

إلى آخر عنقود نخلة صغيرة.

إلى أعر الرجال على قلبي سعد ، نور الدين ، مصطفى ، لطا ما كنتم أجنحت سلام لي .
إلى عماتي الغاليات مباركك و فتحت أسأل الله لكما طول العمر والعافيت .
إلى رفيقات دربي بشرى بن سعد و ميساء السنوسي إلى أختي وساعدي الأيمن ابنت
أبي وأمي رفيدة حشاني أدامك الله لي قلبا صادقا .

إلى مشرفتي صديقتي أكبيبت عائشة طويسات و قروتي في هذا المجال الدكتور بن
صالح محمد أكا عيسى الأستاذ العالي طيبي أحمد بن زيان وعطاء الله خضرون ، إلى
اللجنة وللأساتذة الكرام شكرا على دعمكم لنا أسأل الله لكم نعيما في الدنيا والآخرة.

فاطنة

إهداء

إلى الذين سهروا على تعليمي بتضحيات جسام مترجمت في
تقديمهم للعلم ، إلى مدرّستي الأولى في الحياة ، أمي وأبي
حفظهما الله ورعاهما
وإلى إخوتي
وإلى أصدقائي وزملائي
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع

محمد

مقدمة

تبنت الدولة الجزائرية سياسة التعمير و قامت بضبطها بآليات و وسائل إدارية تقوم بتنظيمها والتحكم بها في آن واحد .

و نظرا لما أبرزته هذه الضوابط من أهمية بالغة في الحياة اليومية للأشخاص إلا أنها قد مرت بعدة مراحل و من خلالها حاولت الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال تقييد قواعد البناء و التوسعات العمرانية.

من المعروف أن التعمير أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية التخطيط و التنظيم حيث أن هذا مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي ، و منه فإن أدوات التعمير هي الوسائل و الخطط المحددة للتسيير الحضري ، و بما أنها آليات للمراقبة و العمل في ميدان التعمير فهي تشمل القوانين و القواعد التي تترجمها المخططات و الوثائق الخاصة بالتعمير .

إذ تعتبر هذه الأدوات في التشريع الجزائري ركيزة أساس في المجال العمراني ، و بالرجوع إلى قراراتها نجد أنها كانت مرتبطة بالاحتلال الفرنسي الذي امتد تأثيره على أدوات التعمير إلى ما بعد الاستقلال ، في حين تظهر محاولة الحكومات المذكورة سابقا في المناطق الخاصة بالأراضي الفلاحية و الغابية و المناطق الخاصة بالسياحة ، ذلك لتواجد التجمعات السكنية بها مع عدم امتلاكها لأي سندات رسمية .

فهذا السبب الوحيد الذي أفشى و بقوة انتشار البناءات الفوضوية مما أدى بالمشروع الجزائري إلى إصدار قوانين و مراسيم تنفيذية للحد من ذلك الانتشار ، منها المرسوم التنفيذي رقم (91-176) المحدد لكيفيات تحضير الشهادات و الرخص و تسليمها الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم (15-19) الذي يحدد كيفيات عقود التعمير و تسليمها و أهمها القانون رقم (90-29) الذي تناول الإطار الشرعي و القانوني للتخطيط العمراني من خلال وجود وسائل الهدف منها حسن التسيير .

و نظرا لأهميتها البالغة تضمنت ضوابط قانونية سميت بالقرارات القبلية و هي : (المخطط التوجيهي الذي أعتبر على أنه أحدث وسيلة لها دور فعال و تقديري و كذلك المخططات الكبرى في مجال التعمير و مخطط شغل الأراضي الذي اعتبره القانون تكملة للمخطط التوجيهي و ذو دور تنظيمي لاستخدام الأراضي و تهيئة المساحات العمرانية و كيفية إعداد عمليات البناء فيها .

و قد عدل هذا بالقانون رقم (04-05) و بعدة مراسيم أخرى تنفيذية جاء صدورها لكيفيات تحضير الشهادات العمرانية و الرخص الإدارية التي هي بالأساس القيود و الضوابط المتعلقة بعملية البناء و عرفت على أنها قرارات بوعية .

من أهم الضمانات التي كرسها القانون رقم (90-29) هو أنه جعل لأدوات التعمير تقنياً و منح للقواعد الأمرة التي جاء بها حكما جوهريا متصلا بالنظام العام و التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها فقد حدد هذا القانون إجراءات أدوات التعمير و المصادقة عليها .

و قد ضمنَ المشرّع لتلك الرُّخص و الشهادات حقوقاً لا تنتزع منها و فرض احترامها حيث لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو أي نشاط عمراني على نحو يتناقض معها ، و أوجبت على المستعملين و الملاك احترام الوجهة القانونية التي حددتها أدوات التعمير و تنفيذ كل الأشغال و المشاريع العمرانية المقررة ، و نصّ عند مخالفتها أو المساس بأحكامها إخضاع الأشخاص الغير قائمين بتطبيق تلك الأحكام للعقوبات المقررة قانوناً ، في حين أنّ المشرّع الجزائري خول سلطة فك النزاع القائم الخاص بالرخص و الشهادات و جعل دائرة اختصاص الحكم في النزاعات المثارة للقضاء العادي الإداري و القضاء الجزائي و القضاء المدني .

أهمية دراسة الموضوع :

إنّ موضوع أدوات التعمير يكتسب أهمية بالغة في الحياة العملية للأشخاص سواء الطبيعيين أو المعنويين فهي التي تسعى إلى ضبط عمليات البناء و المشاريع العمرانية المراد إنجازها و القضاء على البناءات العشوائية التي تحدث أضراراً جسيمة من شأنها المساس بالجانب الجمالي لل عمران ، إذ يعتمد هذا البحث على الأنظمة و الأحكام المقررة من طرف المشرع الجزائري و القرارات الإدارية الصادرة من طرف الإدارة و ذلك بموجب السلطة المخولة لها .

حيث تكتسي أهمية دراسة الموضوع في كونها تطرقت لأهم القوانين و المراسيم التنفيذية التي نُظمت في التشريع الجزائري ، و يضاف إلى ذلك من خلال تحليلنا للنصوص القانونية أن للإدارة الحق في القيام ببعض الأعمال دون لجوئها إلى السلطة القضائية كعمليات هدم بعض البناءات التي تتم دون رخصة.

أسباب اختيار الموضوع :

تعود أسباب اختيارنا لموضوع أدوات التعمير إلى :

- 1 - الرغبة الشخصية في الاستطلاع على النماذج التشريعية و القانونية الخاصة بدراسة بحثنا، فهو يعدّ موضوع سهل ممتنع من ناحية توفر المراجع التي تهتم في مجالها بنفس الإطار، إذ هو من أهمّ المواضيع التي تفرض وجودها في مجتمعنا الحالي و الرغبة الذاتية في معرفة الأسباب التي أدت إلى كثرة انتشار البناءات الفوضوية و عدم احترام القوانين الصادرة في ميدان العمران.
- 2 - محاولة معرفة مدى اجتهاد المشرع الجزائري في الحدّ من هذه الظاهرة التي مسّت بالنظام العمراني ومدى أهمية تطبيق النصوص أو الأحكام في ذلك السياق.
- 3 - الفضول الذي يحصر معرفة دور الإدارة في حرصها على تطبيق الأحكام الواردة بشأن العمران و مدى رقابتها الفعلية في ذلك.
- 4 - معرفة الإطار القانوني الذي ارتكز عليه المشرع الجزائري في تنظيم قرارات و قواعد التعمير.

5 - قوة ارتباط أدوات التعمير في التشريع الجزائري بالقانون الإداري الذي يخص بوجه عام الإدارة و رقابتها التامة في منح القرارات الإدارية .

أهداف دراسة البحث :

إنّ موضوع بحثنا كأى بحث علمي موثق يرمي إلى تحقيق عدّة أهداف و تتمثل بالخصوص فيما يلي:

أ - توضيح بعض المفاهيم المتعلقة بموضوع بحثنا و تحديد مدى كفاية النصوص القانونية المنصوص عليها في التشريع الجزائري .

ب - تحديد الأدوات الخاصة بالتهيئة و التعمير و مدى ارتباطها بالرقابات الإدارية و النصوص التشريعية .

ج - إظهار أهمية مجال السياسة العمرانية في المجتمع الجزائري و قوة نجاعة المشرع في الحفاظ على ركيزة العمران .

صعوبات البحث :

لم يخلو موضوع بحثنا الذي عنونَ بـ " أدوات التعمير في التشريع الجزائري " من الصعوبات كأى بحث أكاديمي آخر ، فأبرز تلك الصعوبات تتمثل في :

1 - عامل الوقت ، ذلك أنّ البحث الموثق و المعتمد على خطة و منهجية محكمة يتطلب متّسع من الوقت للإلمام بفصوله و مباحثه و فروعه للخروج ببحث مكتمل الدقة .

2 - بالنسبة للمراجع المتخصصة في هذا المجال ، فكما أشرنا سابقا أنّ موضوع بحثنا يكتسب أهمية بالغة لدرجة أنّ التطرق إلى دراسته أصبح من اهتمام الباحثين ، لكن بالرغم من ذلك إلا أنّ الأزمة التي يمر بها العالم حاليا (جائحة كورونا) و التي أجبرت على وقوعها إغلاق الجامعات و المكتبات التي تحتوي على المراجع ذات صلة بموضوع بحثنا .

المنهج الدراسة المتبع:

المنهج الذي اتّبعناه في دراسة موضوع بحثنا هو " المنهج الوصفي التحليلي " الذي سوف نعتمده بشكل رئيسي فهو المناسب لتحليل النصوص القانونية و التنظيمية و الاجتهادات القضائية في مجال التهيئة و التعمير و قانون العمران الذي له ارتباط وثيق بموضوع بحثنا ، و كذلك محاولة معرفة الرقابة الإدارية الخاصة بأدوات التعمير ، و استعراض التجاوزات القانونية و المخالفات الواردة على البناء ، كما نعتمد على الوصف أثناء تحديد المفاهيم النظرية ، إضافة إلى المنهج التاريخي الذي تناولناه في التطور التاريخي لهته الأدوات الذي عرفه المشرع الجزائري .

نتوجّه في دراستنا هذه إلى التّعرّف على سبل تنظيم مجال أدوات التّعمير في التشريع الجزائري، و من خلال دراسة و إبراز دور الإدارة و اجتهدا المشرع في هذه العملية و من خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التّالية :

- ما مدى فعالية النصوص التّشريعية و التّنظيمية في عملية ضبط التّعمير في التشريع الجزائري ؟

- و كيف عالج المشرع المنازعات الخاصّة بأدوات التّعمير و آليات الضبط الإداري رادعا بما فيه الكفاية للحفاظ على الجمال العمراني و ضمان حقوق البناء و العمران ؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة فقد ارتأينا أن نتطرق إلى تقسيم بحثنا إلى فصلين و مبحثين حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان (الإطار المفاهيمي و القانوني لأدوات التّعمير في التشريع الجزائري) ، حيث خصصنا المبحث الأول بماهية أدوات التّعمير و المبحث الثاني خصصناه (لتنظيم أدوات التّعمير في التشريع الجزائري) .

و عنونا الفصل الثاني ب (آليات الضبط الإداري و المنازعات المثارة بشأنها) ، فقد حاولنا في مبحثه الأول (عرض آليات الضبط الإداري في التشريع الجزائري من خلال تناولنا للرخص الإدارية و الشهادات العمرانية) ، أمّا المبحث الثاني فقد خصصناه للمنازعات الخاصّة بأدوات التّعمير على وجه العموم و المنازعات التي تخص آليات الضبط الإداري (الرخص و الشهادات) .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني لأدوات
التعمير في التشريع الجزائري

تمهيد :

تتمثل أدوات التعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، حيث تعتبر هاتين الأداتين من ضمن القرارات التنظيمية و التي تهدف إلى تحقيق التنمية العمرانية والحضرية ، ومنه نحاول التطرق إلى الإطار المفاهيمي و القانوني لأدوات التعمير في التشريع الجزائري بحيث أننا قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين : المبحث الأول (ماهية أدوات التعمير في التشريع الجزائري) ، المبحث الثاني (تنظيم أدوات التعمير في التشريع الجزائري) .

المبحث الأول : ماهية أدوات التعمير في التشريع الجزائري

نصّ المشرع الجزائري على أدوات للتهيئة و التعمير في عدة قوانين من أجل التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء ، حيث نتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين : المطلب الأول (مفهوم أدوات التعمير في التشريع الجزائري) أما في المطلب الثاني (مراحل تطورها التاريخي) .

المطلب الأول : مفهوم أدوات التعمير في التشريع الجزائري

لقد تضمن هذا المطلب مفهوم أدوات التعمير في التشريع الجزائري ، و الذي من خلاله حاولنا التعريف بهذه الأدوات (الفرع الأول) و قمنا بتوضيح مبادئها و أهدافها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :تعريف أدوات التعمير

تعريف التعمير:

يُقصد بالتعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تتدرج في هذا الإطار ، و هو يرتكز على التنبؤات و التقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي و السوسولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى على الأساس الاقتصادي لارتباط النشاطات بالأساس الأول و لارتفاع معدل العمالة و مجال خطوط التوسع الجغرافية للمدينة و إشكال شغل الأراضي .

فالتعمير هو علم يهتم بتنظيم الفضاء و يظهر بوجه مزدوج نظري و تطبيقي فهو عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال و تعبئة الفواعل، و كما عرّف على أنّه مجموعة من القواعد المتعلقة بتدخل الأشخاص لاستعمال الأراضي.

تعدّ أدوات التعمير الآليات التي تحدّد الجهات الأساسية لتهيئة الأراضي إذ تضبط توقّعات التعمير و قواعده و تحدّد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات.¹

تعرّف على أنّها الركيزة الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير كما تعمل على إعادة التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوّعة.²

تعتبر قفزة جديدة في ميدان التعمير ، إذ تهتم بالمجال الحضري و تنظّمه و توضّح توجهاته الكبرى و هذا من خلال المخطّط التوجيهي ، أو بإعطاء أدقّ التفاصيل المعمارية و العمرانية لكل جزء من المجال المعيّن عن طريق مخطّط شغل الأراضي.³

الفرع الثاني : مبادئ و أهداف أدوات التعمير :

لقد جاء القانون (90-29) بأهمّ المبادئ الخاصة بأدوات التعمير و هذا ما ورد في المادة 10 منه على أنّه : " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع المنصوص عليها في القانون " .

¹ — مزوزي كاهنة ، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطّبيعية في الجزائر ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصّص قانون إداري و إدارة عامّة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012 ، ص 33 .

² — عربي إبراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصّص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة ، 2011-2012 ، ص 73 .

³ — رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق (دراسة حالة مدينة باتنة)، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية ، تخصّص المدينة و المجتمع ، معهد الهندسة المدنية و الرّي و الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2010-2011 ، ص 36 .

- بينما نصّت المادة 14 من نفس القانون : " ... ، تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها ¹، مما يعني أنها جعلت قاتلة للطّعت و ملزمة للجميع .
- أما المادة 03 منه فقد نصّت على مراعاة هذه الأدوات وفق الأحكام القانونية و التنظيمية في حال غيابها تخضع البناية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير .
- و كذلك تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الآليات كما تتكفل هذه الأخيرة ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية ².
- تُعتبر المخططات الوطنية مرجعاً أساسياً في تحديد التوجّهات الأساسية لوسائل التعمير وتضبط كل عمليات التّدخل في النسيج العمراني على المدى القريب ، المتوسط أو البعيد ³.
- احترام تخصيصات الأراضي المعدّة للبناء أو الزراعة و المحافظة على التراث العمراني والتّقافي مع إعطاء الأولوية للتجهيزات العمومية و الاستثمار الاقتصادي ⁴.
- تحديد قوام الأراضي العمرانية عن طريق إيجاد توازن بين مختلف وظائف الأراضي ⁵.
- تنظيم إنتاج الأراضي ووقاية المحيط و الأوساط الطّبيعية و المناظر ⁶.

¹ — المادة 14 من القانون 90-29 ، المذكور سابقا .

² — المادة 15 من القانون 90-29 ، المذكور سابقا .

³ — هوارى سعاد ، مخطّطات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات المدنية ، مذكرة نيل شهادة ماجستير في التّهيئة المعمارية ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا و التّهيئة العمرانية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2010-2011 ، ص 20 .

⁴ — محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، 15 حي النصر الحجار ، عنابة ، 2004 ، ص 168 .

⁵ — فرج مسعود ، آليات التّهيئة والتّعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية بالمدينة ، 2011-2012 ، ص 65.

⁶ — أ.مؤدنامون ، محاضرات مقياس التّهيئة و التّعمير ، لطلبة السنة أولى ماستر تخصص الدولة و المؤسسات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة طاهري محمد ، 2018-2019 ، ص 11 .

المطلب الثاني : مراحل التطور التاريخي لأدوات التعمير :

من أجل النهوض بقطاع العمران في الجزائر يجب أن يواكب التطور في مجال التعمير التطور في الوسائل و القوانين الذي يتم مرحلة الاستقلال فقد طرأت عدة تغيرات على هذا القطاع في هذه المراحل كما قمنا بذكر أهم الأدوات التي برزت في كل فترة .

أولاً : مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي (قبل 1830م) :

مرت الجزائر في هذه الفترة بتعاقب الحضارات و هذا نظرا لموقعها الإستراتيجي ، مما ترك أثراً على المجال الحضري و المتمثل في التنوع المعماري بتأسيس عدة مدن من الفينيقيين ، الرومان ، البيزنطيين وكذلك العثمانيين إلى غاية الاستعمار ومن بين هذه المدن :

1 – المدن الرومانية :

كان دخول الإمبراطورية الرومانية لأهداف عسكرية و توسعت فيها ، إذ قامت بتشييد قلاع و مراكز لتحصين الجنود كما شيدت مدناً ضخمة تمتاز بخصائص هندسية رومانية الطراز كمدينة تمقاد وكذلك إقامة عدة مستوطنات يعود أصلها إلى عام (42 ق.م) ، ثم الغزو الوندالي من (492 ق.م إلى 534 ق.م) و بعدها الغزو البيزنطي حتى منتصف القرن (7 م) لينتهي مع وصول الفتوحات الإسلامية إلى شمال إفريقيا .

2 – المدن ذات النشأة الإسلامية :

ازدهرت الشبكة العمرانية في الجزائر مع وصول الفتوحات العربية الإسلامية و التي أنشأت العديد من المدن على النمط العربي الإسلامي وفقاً للمقياس المعماري و العمراني الخاص بالفكر الإسلامي من حيث التركيب المورفولوجي و كذا الوظائف المتعددة و المنسجمة ، فقد تزايد عدد هذه المدن مع تعاقب الدويلات الإسلامية التي حكمت الجزائر ، والتي تطورت و تحولت إلى مدن ضخمة وتركت بصمتها على وجه الأرض ، من بينها : تيهرت ، المنصورة و القلعة ...، و هناك مدن عريقة قام بإنشائها مسلمين غير العرب مثل : غرداية .

3 - المدن خلال الحكم العثماني:

برزت الحياة الحضرية في الجزائر بظهور مفهوم الإقليم و الأنشطة المتعددة و تأثيرها في شتى مجالات و قد أتى هذا عند فرار المسلمين من غرناطة بعد سقوطها على يد الإسبان مما أدى إلى تقوية الطابع الحضري للمدن خاصة الساحلية و التي ارتقت إلى المستوى العالمي مثل : تلمسان و قسنطينة و التي كان عدد السكّان في كلّ منها لا يقل عن 50 ألف نسمة ، بالإضافة إلى أنّ الجزائر كانت دائما العاصمة و مقرا للدّاي حيث قسّمت باقي البلاد إلى أقاليم إدارية يديرها البايات و هي 4 أقسام تتمثل في : دار السلطان في الجزائر ، إقليم التّيطري (المدية) ، بايلك الشرق (قسنطينة) ، بايلك الغرب (معسكر ثم وهران بعد طرد الإسبان منها) إلى غاية 1830 .¹

ثانيا : مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830م - 1962م) :

بعد احتلال الجزائر سنة 1830 ثم سقوط باقي المدن الساحلية و التّوجّه إلى الدّاخل و الأرياف لخدمة الاقتصاد الفرنسي و إنعاشه من خلال إقامة مخازن الحبوب و ربطها بسكك حديدية و إنشاء موانئ لنقل المنتج الزراعي لفرنسا ، في نفس الوقت ساهمت في تنمية الهيكلة الحضرية في الجزائر فهذا لم يكن حباّ فيها إنّما لتلبية حاجياتهم و إخماد المقاومة الوطنية ، حيث انتهجت سياسة التّعمير باستعمال عدّة طرق ووسائل في التّخطيط العمراني و التي تركت طابعها بشكل بارز في هذا المجال عن طريق تجارب التعمير الفرنسية² ، إذ قسّمت إلى ثلاث فترات هي :

1 - الفترة من 1830 م إلى 1924 م:

بدأت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري مباشرة بعد الاحتلال من خلال إصدار و تطبيق مجموعة من القوانين التي غيرت المجتمع ، إذ امتازت هذه السياسة اعتماد مخطّط التّصنيف والاحتياجات العقارية و الذي اهتم بالطّرق ، التّهيئة العمومية ، المساحات الخضراء و إنشاء مختلف التّحصيلات المنظّمة (البناء الفردي الرّاقى) .

¹ - رفيقة سنوسي ، مرجع سابق ، ص 21 .

² - عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، دور قواعد التّهيئة و التّعمير في حماية البيئة ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار تليجي ، الأغواط ، 2018-2019 ، ص 7 .

بعد الحرب العالمية الأولى و من خلال قانون "كورنيديات" (La loi cornudat) نشأ لأول مرة التخطيط الحضري في فرنسا و مستعمراتها و طبقَ في الجزائر خلال الفترة (1919 م – 1924 م) ، و إنشاء مخططات التهيئة و توسيع و تحسين المدن في 05 جانفي 1922 ، مع إنشاء مخابر مختصة بها.¹

2 – الفترة من 1924 م إلى 1948 م :

نتيجة التغيرات التي طرأت على العالم بعد الحرب العالمية الثانية استمرّ تطور هذه الأدوات في فرنسا بحيث ضمنت أفكارا للتخطيط على حسب مخططات جديدة اعتمد على تخطيط مختلف الشبكات مختلف الشبكات بمعايير دقيقة إذ بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في الجزائر على يد المهندس المعماري " لكريزي (le corbusier) بإنشاء تجهيزات على نمط تقليدي حديث.²

3 – الفترة من 1948 م إلى 1962 م :

في هذه الفترة تمّ إلغاء جميع المخططات السابقة بسبب النزوح الريفي باعتماد طريقة عملية عن طريق إيجاد أدوات تعمير جديدة لمواكبة التّحضّر و النمو الديمغرافي و من جهة احتواء الثورة ولتهدئتها و النهوض بالجانب الاقتصادي من خلال مشروع قسنطينة سنة 1958³ ، و من بين أدوات التخطيط ما يلي :

(أ) – المخطط التوجيهي للتعمير : يحدّد المناطق الواجب تعميرها للتّحكّم بتوسّع المدينة و توجيه نموّها الحضري على مدى 20 سنة ، ركّز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم .

(ب) – المخططات التفصيلية : تأسست على مستوى البلديات تُعتبر وسيلة تطبيقية تأخذ إجراءات المخططات التوجيهية بعين الاعتبار ، كما أنّ دورها يتمثّل في تنظيم قطاعات التعمير و تعيين مواقع التجهيزات .

(ج) – مخططات التعمير وإعادة الهيكلة : مخططات خاصة بمراكز المدن و المناطق المتضررة.

¹ – هوارى سعاد ، مرجع سابق ، ص 12 .

² – هوارى سعاد ، مرجع سابق ، ص 12 .

³ – رفيقة سنوسي ، مرجع سابق ، ص 22 .

(د) - برنامج التجهيزات الحضرية و مخطط التحديث و التجهيزات : عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات و تنمية القطاع الاقتصادي .

(هـ) - برنامج التعمير و المناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية : برنامج خاص بضواحي المدينة و مجالات توسعها يعتمد على شبكة التجهيزات أعدت أول مرة عام 1959 تعتمد على معايير خاصة حسب وحدة الجوار من الأحياء وصولاً إلى المجمعات الكبيرة.¹

ثالثاً : مرحلة محاولة النهوض بالتشريع الجزائري بعد الاستقلال إلى غاية 1987 :

بعد الاستقلال ترك الاحتلال الفرنسي فراغاً كبيراً بتهميشه لداخل و جنوب البلاد ، ممّا إلى موجة هجرة واسعة نحو الشمال لهذا حاولت الدولة الجزائرية مواجهة الفوارق الموجودة بينهما فقد بقت محافظة على بعض القوانين الفرنسية آنذاك للتحكم في شؤون البلاد و انتهجت سياسة تُعرف بالتوازن الجهوي.²

أصدرت الأمر رقم (62-157) المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يُجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين وفق ما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة .

حيث تمّ العمل بالمرسوم الصادر في 31 ديسمبر 1958 مشروع قسنطينة في مجال التعمير ، إلى أن تمّ إصدار الأمر (75-65) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و التجزئة يهدف إلى تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري و النمو الديمغرافي .

كما تمّ إصدار عدة نصوص منظّمة للعقار كالأمر المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة المؤرخ في 24 أوت 1962 نُظمت بموجب المرسوم المؤرخ في 18 مارس 1963 ، بالتزامن مع ظهور المخططات التنموية حيث كان أول مخطط يمتد من 1967 إلى 1969 و من 1974 إلى نهاية 1977 فقط للنهوض بالقطاع الصناعي و الفلاحي بإقامة مناطق صناعية و مناطق حضرية جديدة بموجب الأمر رقم (74-26) المؤرخ في 20 فيفري 1974 .

¹ - هواري سعاد ، مرجع سابق ، ص 13 ، 14 .

² - رفيقة سنوسي ، مرجع سابق ، ص 24 .

صدر القانون رقم (82-02) المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و التجزئة مع احترام التنظيمات المعمول بها و المصادق عليها ، و المنشور الوزاري رقم (5628) المؤرخ في 05 مارس 1983 الذي يمنع من إنشاء التخصيصات على الأراضي الزراعية¹، و كذلك الأمر رقم (85-01) المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد لقواعد شغل الأراضي للمحافظة عليها .

بينما في مجال التنظيم العقاري صدر القانون رقم (87-03) المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية².

رابعاً : مرحلة تطوّر أدوات التعمير في التسعينات و إلى يومنا هذا :

بصدور الدستور 1989 الذي ينص على عدة إصلاحات مما طرأت تحولات في جميع المجالات و الذي أدى إلى احتجاجات شعبية أثرت على سياسة التعمير و التي بدأت بالتحول الكبير بإصدار قانوني البلدية و الولاية رقم (90-08) و (90-09) اللذان قاما بتحديد مجال تدخل الإدارة كسلطات رقابة ، ثم القانون المتعلق بالتوجيه العقاري رقم (90-25) و يليه القانون (90-29) المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذلك القانون رقم (90-30) المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

كما صدرت عدة نصوص قانونية و تنظيمية لتطبيق هذه السياسة و كذلك المراسيم التنفيذية منها :

المرسوم التنفيذي رقم (91-175) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير .

المرسوم التنفيذي رقم (91-176) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفية تحضير الشهادات و الرخص و تسليم ذلك ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم (91-15) المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

المرسوم التنفيذي رقم (91-177) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي و المصادقة عليه و محتوى وثائقه ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (05-317) المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

¹ — رقيقة سنوسي ، مرجع سابق ، ص 29 .

² — عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، مرجع سابق ، ص 9 .

المرسوم التنفيذي رقم (91-178) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى وثائقه ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (05-318) المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

القانون رقم (98-04) المؤرخ في 05 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

القانون رقم (01-20) المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

القانون رقم (02-02) المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته .

القانون رقم (06-06) المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

القانون رقم (08-15) المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد المطابقة بالنسبة للبنىات و إتمامها و إنجازها ¹.

ملاحظة : صدور أدوات التخطيط إستراتيجية جديدة :

نص القانون رقم (87-03) على أربعة (04) أنواع من المخططات تتمثل في:

المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، و المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) و مخطط تهيئة الولاية و مخطط تهيئة البلدية ، إلّا أنّ القانون رقم (90-29) ركّز على نوعين (02) من المخططات هما : (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مخطط شغل الأراضي) ، بينما القانون رقم (01-20) نصّ على وضع مخطط وطني لتهيئة الإقليم الذي شرّع تطبيقه منذ 2011 بعد أن صُوِّدَ عليه أمام البرلمان بموجب القانون رقم (10-02) المؤرخ في 29 جوان 2010 ألغى المخطط المذكور في القانون السابق².

¹ — عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، مرجع سابق ، ص 10 .

² — عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، مرجع سابق ، ص 12 .

المبحث الثاني: تنظيم أدوات التعمير في التشريع الجزائري

نظم المشرع الجزائري هذه الأدوات إلى المخططات المحلية و التي قمنا بتوضيحها مع ذكر الإجراءات الخاصة بها (المطلب الأول) و كذلك القواعد العامة للتهيئة و التعمير (الفرع الثاني).

المطلب الأول: أدوات التعمير والإجراءات الخاصة بها:

نص القانون رقم (90-29) على أدوات التعمير و بين إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الأول) و مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) ، أما القانون رقم (01-20) ففرض مخطط جديد يُعرف بالمخطط الوطني للتهيئة و التعمير .

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

أولا :

1 – تعريف التخطيط :

أ – التخطيط القانوني :

يختص بالاحتفاظ على الأرض كالطرق و المساحات المكشوفة ، و بمراعاة قواعد التعمير بالأسلوب و المدى الذي تحدده اللوائح و القوانين في الدولة .¹

ب – التخطيط العقاري :

يختص بمعالجة الكثير من المشاكل قد يكون التخطيط للتعمير أو إنشاء مركز اجتماعي أو لإعادة تشكيل منطقة .

2 – تعريف المخطط التوجيهي :

عرفت المادة 16 من القانون رقم (90-29) على أن : " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .²

¹ – د. محمد حماد ، تخطيط المدن و تاريخه ، مطبعة المعرفة ، ص 29 .

² – المادة 16 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

وبتحليل نص المادة المذكور أعلاه فإن المخطط التوجيهي هو الأداة العمرانية التي تُحدّد إطار التهيئة ، وهو مخطط كلاسيكي من الجيل الثاني لأدوات التعمير ، حيث يعتبر وسيلة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض .

كما يُعرف أنه وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية¹ ، و آلية لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء المبادئ و الأهداف السياسية الوطنية للهيئة و تحديد التوجيهات العامة والأساسية للهيئة العمرانية².

في حين يُعدّ البوصلة الأساسية التي يُبنى عليها الموضع العقاري الأساسي لشغل الأراضي القابلة للتعمير و المعمّرة وتهيئتها بما يوافق التوجّه الإستراتيجي العام للدولة ، كما أنه مصدر للتوازنات المحلية الإقليمية التي تبني عليها السياسة العامة للتعمير³.

3 - مبادئ و أهداف المخطط :

طبقا لنص المادة 18 من القانون رقم (90-29) المتعلّق بالتهيئة و التعمير و التي توضّح أهداف المخطط و المتمثلة في :

- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التّدخل على النسيج العمراني.
- تحديد شروط عقلنة استعمال المجال و كذا الاستغلال الأمثل و العقلاني للموارد الاقتصادية⁴.
- الوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية .
- تقدير آفاق التعمير المستقبلي⁵.
- تحديد مناطق التّدخل الأنسجة الحضرية و الواجب حمايتها .

¹ - بن صافية حفيدة ، إمعاش كريمة ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون

الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان بن ميرة ، بجاية ، 2012-2013 ، ص 12.

² - أ.مجاجي منصور ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ن.ب : العدد 1 - نوفمبر 2007 ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، المركز الجامعي يحي فارس ، المدية ، الجزائر .

³ - عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، مرجع سابق ، ص 15 .

⁴ - بناني أحمد الهادي ، أحكام و آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص إدارة عامّة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2018-2019 ، ص 57 .

⁵ - رفيقة سنوسي ، مرجع سابق ، ص 37 .

- ضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة ناتجة عن تقسيم منطقة إلى مناطق متجانسة.¹
- القضاء على الطابع التقني الانفرادي.²
- تقسيم المجال المعني إلى قطاعات معمّرة أو قابلة للتعمير على المدى القريب ، المتوسط أو البعيد و أخرى غير قابلة للتعمير .

4 - أقسام المخطط التوجيهي :

يقسم المخطط التوجيهي البلدية إلى أربع (04) قطاعات محدّدة و مضبوطة بقواعد عامة مطبقة على كل منطقة ، و هذا ما ورد في المادة 19 من القانون رقم (90-29) و هي :

أ - قطاعات معمّرة :

تشمل كل الأراضي حتّى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيّئات التي تشغلها البنايات من تجهيزات و نشاطات كالمساحات الخضراء أو الحدائق.³

إذ يمتد أجله لمدة خمس (05) سنوات.⁴

ب - قطاعات مبرمجة للتعمير :

عرفتها المادة 21 من القانون رقم (90-29) على أنّها : "قطاعات مخصّصة للتعمير على الأمدين القصير أو المتوسط خلال عشر (10) سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي " .

ج - قطاعات التعمير المستقبلية :

من خلال المادة 22 من القانون رقم (90-29) فهي تشمل الأراضي المخصّصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي .

د - قطاعات غير قابلة للتعمير :

هي القطاعات التي تكون حقوق البناء المنصوص عليها محدّدة بدقّة و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطقها ، و هذا ما ورد في المادة 23 من نفس القانون .

¹ - عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، مرجع سابق ، ص 15 .

² - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012 ، ص 21 .

³ - المادة 20 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

⁴ - رقيقة سنوسي ، مرجع سابق ، ص 39 .

حدّدت آجالها إلى غاية زوال الارتفاق .

5- الإطار القانوني للمخطط التوجيهي :

لقد أقرّ المشرّع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون رقم (90-29) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدّل و المتمم بموجب القانون رقم (04-05) المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المتعلّق بالتهيئة و التعمير ، وكذا النصوص التنظيمية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم (91-177) المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلّقة به المعدّل و المتمم بموجب المرسوم رقم (05-317) المؤرخ 10 سبتمبر 2005.¹

ثانيا :

1 - محتوى و إجراءات إعداد المخطّط :

(أ) - المحتوى :

ينقسم المخطط التوجيهي من حيث المنحنى إلى جانبين هما :

الجانب الموضوعي :

يراعي هذا المخطّط التّخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو عدّة بلديات حسب القطاع و تحديد توسّع المباني السّكنيّة ، مركز المصالح ، موقع التّجهيزات الكبرى ، تحديد المناطق الواجب حمايتها .²

الجانب الشّكلي :

يتجسّد المخطط التوجيهي في نظام يشمل على تقرير توجيهي مرفق بسندات بيانية مرجعية³، كذلك ذكرته المادّة 17 من المرسوم التنفيذي رقم (91-177) و المادّة 90 من المرسوم رقم (05-317) المذكوران أعلاه .

1- النظام أو التقنين :يقوم بتحديد القواعد التي تطبّق على كل منطقة تكون ضمن أحد القطاعات

الأربعة.

¹ مدونة العمران في الجزائر ، تاريخ النّشر: نوفمبر 2012 ، - الموقع الإلكتروني :

igiurbs.blogspot.com/2012/11/pdau.html تاريخ الإطّلاع 09 جوان 2020 ، على السّاعة 15:14 .

² - حليمي بلخير ، دور قواعد التّهيئة و التّعمير في حماية البيئة ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصّص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2012-2013 ، ص 18 .

³ - المادّة 17 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

2- التقرير التوجيهي : يشمل تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية حسب التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الذي يذكر فيه نمط التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية .

3- المستندات البيانية : والتي تشمل المخطط الواقع و القائم حاليا ، مخطط التهيئة ، مخطط الارتفاقات و مخطط التجهيز.¹

(ب) - إجراءات الإعداد:

(1)- الموافقة :

وفق ما ورد في المادة 25 من القانون رقم (90-29) المذكور أعلاه ، تتم الموافقة على المخطط بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حال ما إذا كان يغطي بلديتين أو أكثر .

(2)- إجراء التحقيق :

يطرح المشروع الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل (45) يوما ، بعده يُعدّل المشروع و تُأخذ خلاصات التحقيق بعين الاعتبار عند الاقتضاء ثم يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة.²

أما بالمقارنة مع ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم (91-177) نجد أنه يبدأ بانقضاء مهلة (60) يوما و الذي يكون بموجب قرار إداري ، إذا لم تُجب السلطة أو تُبدِ رأيها فتُعتبر موافقة.³

(3)- المصادقة :

يصادق على المخطط بحسب الحالة وفقا لأهمية البلدية :

بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو عدة بلديات يقلّ عدد سكانها عن 200.000 ساكن .

بالنسبة للبلدية أو البلديات التي عدد سكانها أكثر من 200.000 ساكن و أقل من 500.000

ساكن يكون القرار من طرف الوزير المكلف بالتعمير .

بمرسوم تنفيذي صادر بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير في حال يكون عدد سكان

البلدية أو البلديات يساوي أو يفوق 500.000 ساكن.⁴

¹ - حليمي بلخير ، مرجع سابق ، ص 19 .

² - المادة 26 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المذكور سابقا .

⁴ - المادة 27 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية أثناء إعداد المخطط لتحسين الانجاز المستقبلي له ¹.

— كما يتكوّن ملف المصادقة من :

مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية .

رأي المجلس الشعبي الولائي .

سجل الاستقصاء العمومي و محضر قفله ، النتائج المسجلة من قبل المفوض المحقق .

الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط ².

(4) — النشر :

بعد المصادقة عليه يوضع تحت تصرف الجميع في الأمانة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة ³.

بينما المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (91-177) فقد نصّت على أنه يتم النشر بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر .

(5) — المراجعة :

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي إلا في حالتين هما :

— إذا كانت قطاعات التعمير في طريق التشعب .

— إذا كان تطوّر الأوضاع أو المحيط مع مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب

للأهداف المعنية لها ⁴.

2 — المخالفات الخاصة بالمخطط التوجيهي :

في غالب الأحيان ما يتم إنجاز بنايات فوضوية مخالفة لقواعد و أحكام هذا المخطط و أبرز هذه المخالفات:

أ — تغيير موقع المشروع :

عند عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه بتغيير البناية إلى مجال إقليمي آخر و هذا لا يتماشى معه ، إذ أن لكل إقليم وظيفته الخاصة و الإخلال بالموقع يعدّ مساساً بالأراضي

¹ — المادة 30 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

² — لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 20 .

³ — المادة 14 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

⁴ — المادة 28 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

المحميّة الفلاحية ، فبعد التحقيق و وفق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني من أجل حماية الأراضي الزراعيّة .

ب - الإخلال بالارتفاعات :

تنقسم الارتفاعات إلى عامّة وأخرى خاصّة هي :

ارتفاعات عامّة : بدورها تنقسم إلى :

ارتفاعات صناعيّة : يمنع البناء بالقرب من قنوات مياه الشروب و، قنوات الصّرف الصّحيّ وشبكة الكهرباء مهما كان نوع البناء أو طبيعته إلّا وفق قوانين و قواعد .

ارتفاعات طبيعيّة : هي الأراضي التي اعتبرها المخطّط التّوجيهي غير قابلة للتّعمير و هي المهدّدة بالمخاطر الطبيعيّة.¹

ارتفاعات خاصّة : هي الارتفاعات التي نصّ عليها القانون المدني من المادة 690 إلى غاية المادة 712 منه إذ تشكّل قيود بحق الملكية ، كذلك المواد من المادة 867 إلى غاية 881 منه و التي تنصّ على

إجباريّة المالك في مراعاة استعمال حقّه و احترام القواعد العامّة .²

¹ - لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 50 .

² - القانون المدني .

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي:

أولاً :

1 – تعريف مخطط شغل الأراضي:

عُرفَ مخطط شغل الأراضي في نص المادة 31 من القانون رقم (90-29) أنه مخطط يُحدّد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء .

يُعدّ من ملفات التخطيط المحلي للأراضي الذي يُحدّد المناطق الطبيعية و كذا العمرانية الموجهة للتعمير ، كذلك هو الآلية القانونية لضبط كيفية استخدام الأرض من خلال بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها و تقسيمها إلى مناطق.¹

يُعتبر وثيقة رسمية لتنظيم النمو الديمغرافي ، وأداة من أدوات التخطيط العمراني الحديث فهو ذو طابع تفصيلي المخطط التوجيهي² ، و المتمم المنطقي و الضروري له و أحد الوثائق الإدارية والتقنية للتعمير ، غير القانون رقم (90-29) فقد تناول المرسوم التنفيذي رقم (91-178) المؤرخ في 28 ماي 1991 التعريف القانوني لمخطط شغل الأراضي حيث اعتبره الوسيلة القانونية لضبط استعمال الأرض .

كما يجب على كل بلدية أو جزء منها أن تُغطّي بهذا المخطط.³

2 – مبادئ مخطط شغل الأراضي :

لقد حدّد لنا القانون رقم (90-29) أهداف مخطط شغل الأراضي و التي تتمثّل في :

– التحديد بصفة مفصّلة الشّكل الحضري للقطاعات و التنظيم و حقوق البناء .

¹ – أ.منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، ص 17.

² – كيجل سلسبيل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام ، تخصص الإدارة العامة و تسيير الأقاليم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2015-2016 ، ص 17 .

³ – المادة 34 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

— تعيين الكمية الدنيا و القصوى المسموح بها في البناء ، و أنماط البناءات و قواعد المظهر الخارجي لها .

— تحديد المساحات العمومية و الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .

— تحديد الارتفاعات ، الأحياء ، الشوارع و النصب التذكارية و المناطق الواجب حمايتها أو تجديدها و إصلاحها .

— تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها ¹.

— تحديد الأراضي المعرضة للانزلاق و الخاضعة لإجراءات التحديد أو المنع من البناء ².

3 — الإطار القانوني للمخطط :

لقد تم تنظيم مخطط شغل الأراضي وفقا للقانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم (91-178) و الذي يتضمن إجراءات إعداده و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم (05-318) المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 .

ثانيا : محتوى و إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي :

1 — محتوى المخطط :

من خلال ما ورد في المادة 32 من القانون رقم (90-29) و كذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم (91-178) يتكون مخطط شغل الأراضي من :

أ — الوثائق المكتوبة (اللوائح التنظيمية) : و هي تتكون من :

مذكرة التقديم : فيها يتم إثبات تلازم انسجام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي .

¹ — المادة 31 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

² — هوارى سعاد ، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات الميدانية ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض . الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2015 ، ص 23 .

لائحة التنظيم : مجموعة من القواعد التي تحدّد نوع المباني المرخص بها و شكلها و وجهتها في كل منطقة ، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض ، مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على أجزاء التراب من بينها الأقاليم التي تتوفر على ميزات طبيعية أو ثقافية بارزة ، الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.¹

ب – الوثائق البيانية :

هي عبارة عن مخططات بيانية و تصاميم تتضمن كلّ من مخطّط بيان الموقع ، المخطّط الطبوغرافي خارطة تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية ، و مخطّط الواقع القائم و مخطّط التركيب العمراني.²

2 – إجراءات إعداد المخطّط :

1 – الموافقة :

تتم الموافقة على مشروع مخطّط شغل الأراضي بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حال ما إذا كان يغطّي بلديتين أو عدّة بلديات.³

2 – إجراء التحقيق :

وفق ما ورد في المادة 36 من القانون رقم (90-29) و كذلك في المرسوم التنفيذي رقم (91-178) أنّه يطرح مشروع هذا المخطّط الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل لا تتعدّى مدته ستين (60) يوما .

3 – التعديل و المصادقة :

لقد بينت الفقرة الثانية من المادة 36 من القانون رقم (90-29) أنّه يتم تعديل مخطّط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي لتأخذ خلاصات التحقيق بعين الاعتبار ثمّ تتم المصادقة عليه من طرف

¹ – نذير خذيري ، محمّد دوداري ، مخطّطات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر

أكاديمي ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2016-2017 ، ص 37 .

² – حليمي بلخير ، مرجع سابق ، ص 24 .

³ – المادة 35 من القانون رقم 90-29 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المذكوران سابقا .

مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية من خلاله يصدر قرار متضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل :

— الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

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

— في حال يدخل المشروع في تراب بلديتين يمكن لإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات ¹.

4 — النشر :

حسب الفقرة الثالثة من المادة 36 من نفس القانون ، فأنّ هذا المخطط المصادق عليه يصبح فاقدا لمفعوله بعد مرور ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرف الجمهور .

5 — المراجعة :

لا يمكن لمخطط شغل الأراضي أن يراجع إلا بشروط وهي :

— عدم الإنجاز في الأجل المحدد لإتمامه على الأقل ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع.

— في حال الخراب أو القدم الذي يدعو إلى تجديد الإطار المبني الموجود .

— في حال تدهور الإطار المبني جرّاء ظواهر طبيعية .

— في حال الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية مصادق على مراجعات المخطط ساري المفعول بنفس الظروف المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي ².

¹ — مقيلد سعاد ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013-2014 ، ص 24 .

² — المادة 37 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .

ثالثا :

1 – آثار النّاجمة عن مخطّط شغل الأراضي :

نتج عن مخطّط شغل الأراضي آثار أهمّها :

– تقسيم القطاعات إلى مناطق وظيفية لغرض معيّن منها العمرانية و الطّبيعية .

– تحديد معاملات استخدام الأراضي العمرانية ¹.

2 – المخالفات الخاصّة بمخطّط شغل الأراضي:

تمّ صدور الأحكام المتعلّقة بشغل الأراضي هذا من أجل إنشاء احتياطات عقّارية للأراضي الفلاحية و العمرانية فمن الواجب احترام هذه القواعد القانونية و عدم مخالفتها ، و من بين هذه المخالفات ما يلي :

– تجاوزات الإطار غير المبنى :

و هي البناءات غير القابلة للتّسوية و المعرضة للهدم و المتمثّلة في :

– البناءات المشيّدة فوق أرض عمومية .

– وضعيّة الأراضي التي هي محلّ معاملة غير قانونية .

– تجاوزات الإطار المبنى :

وهو محاولة إيجاد نظام صارم ومحكم يُنظّم الملكية العقّارية لمنع وقوع مخالفات كإنشاء البناء على أرض الغير منها :

– حالة التّغيير على مستوى الواجهات و الشّرفات .

– الدّمج والاستيلاء على المساحات التّابعة للعمارات الأخرى .

¹ – كيجل سلسبيل ، مرجع سابق ، ص 22، 23 .

— آليات الرقابة الإدارية و القانونية :

تعتبر من المجالات الحيوية الهامة التي تدخل في إطار تحضير الأمة و تطورها لأهمية مجال الرقابة و جعل دائرة المكلفين بها أوسع للسيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير.¹

— و تجدر بنا الإشارة أن للمخططات العمرانية عدة نقائص و سلبيات فنظراً لعدم فعاليتها حاول المشرع الجزائري استحداث مخطط مركزي من خلال القانون رقم (20-01) المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة نظم أحكامه من أجل إتمام تلك النقائص .

— تعريف مخطط التهيئة الإقليمي :

يُعتبر مخطط مركزي يعكس التوجهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم لتنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة.²

كما يتضمن التوجيهات و الترتيبات الأساسية لتهيئة الإقليم و الموافق للمخططات المحلية ،حيث له دور فعال في مجال التعمير فقد حدده القانون رقم (20-01) المذكور أعلاه و ذلك في مادتيه 14 و 15 ، و المتمثل في :

— تحديد الأعمال التكميلية اللازمة لحماية الفضاءات الحساسة و الهشة و المحافظة عليها.

— حماية التنوع البيولوجي و الموارد غير المتجددة .

— تأمين الموارد الاقتصادية و المائية و استغلالها العقلاني .

— يشكل الإطار المرجعي للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (20-01) المذكور أعلاه.

— تحديد أجزاء الإقليم الإستراتيجية المكيفة التي ترمي إلى إعادة التوازنات الضرورية لديمومة التنمية وخلق ظروف مواتية لها وترقيتها .

¹ — مقيّد سعاد ، مرجع سابق ، ص 25 ، 26 ، 27 .

² — حليمي بلخير ، مرجع سابق ، ص 27 .

المطلب الثاني : القواعد العامة للتهيئة و التعمير :

تناول هذا المطلب مجموعة من القواعد العامة للتهيئة و التعمير و التي تتضمن كل ما يتعلق برخصة البناء من أحكام و شروط حيث تطرقنا لمفهومها (الفرع الأول) ، و تنظيمها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم القواعد العامة:

تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير:

هي قواعد أمرة جوهرية تهدف إلى تحقيق مصالح عامة تعلو على المصالح الذاتية للأشخاص.¹

وبحسب ما ورد ذكره في المادة 03 من القانون رقم (90-29) على أن : " مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحدد في المواد أدناه " .

الفرع الثاني : تنظيم القواعد العامة للتهيئة و التعمير:

تتمثل هذه القواعد في ثلاث (03) أشكال ، وهي :

1 – القواعد المتعلقة بشغل الأراضي :

تُخصّ الأراضي العارية و لهذا أقرّ المشرّع ضوابط لاستغلالها على حسب طبيعتها سواء كانت فلاحية أم سياحية أو واقعة ضمن المناطق العامرة أو القابلة للتعمير.²

¹ — عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير ، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2014-2015 ، ص 70 .

² — أ.منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، ص 5.

أ - أحكام شغل الأراضي الفلاحية :

لأقت اهتماماً كبيراً من المشرع حيث وضع قيوداً في استغلالها فبموجب المادة 34 و المادة 35 من القانون رقم (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري لا يجب البناء في الأراضي الفلاحية إلا عند الحصول على رخصة تُسلم حسب الأشكال و الشروط المحددة في الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وترخص إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين المبادرين بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية .

ب - أحكام شغل المناطق السياحية :

تعد من المناطق المحمية مع خضوع أي تعمير فيها لضوابط تتم وفق مخطط التهيئة و السياحة ، من خلال القانون رقم (03-03) المتعلق بمناطق التوسع السياحي بالتحديد المادة 02 منه و التي جاءت بعدم السماح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة لا تُسلم إلا بناءً على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع وزارة الثقافة إذا كانت هذه المنطقة من المعالم الثقافية .

ج - أحكام المناطق العامة و القابلة للتعمير :

قام القانون رقم (90-25) بتعريف المناطق العامة و ذلك من خلال المادة 20 منه، أما المناطق القابلة للتعمير فعرفها في نص المادة 21 منه .

كما فرض احترام أشغال البناء الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني و كذا الحصول على الرخص و الشهادات من الإدارة المختصة مع احترام المظهر الخارجي للبنىات وقواعد البيئة عن طريق احترام قواعد التهيئة¹.

1 - أ.منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 6 .

2 – الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء:

تنظيم عملية البناء مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الأراضي¹، و التي تشكل قيود قانونية تتمثل في :

أ – عدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي:

رفض الرّخص إذا كانت البنايات تهدّد سلامة الأفراد من خلال موقعها ، حجمها واستعمالها .

ب – البناء المقرر في أرضية معرضة للأخطار:

في حال تكون الأرضية المقررة للبناء عرضة للأخطار الطبيعية (زلازل ، فيضانات)

ج – عدم المساس بالبيئة :

إذا كان ينتج عن البنايات عواقب ضارة بفعل موقعها .

د – إذا كانت البنايات تتعارض مع أحكام مخططات التهيئة العمرانية².

3 – الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى :

وُضِعَت هذه الأحكام بناءً على حماية أكبر للمنشآت و الأشخاص المهّدون بالخطر وفقاً للمادة 2 من القانون رقم (04-20) المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة حيث يُوصَف بالخطر التهديد المحتمل على الإنسان و البيئة الذي يحدث بفعل مخاطر طبيعية أو بفعل نشاطات الإنسان في حال غياب مخططات التهيئة و التعمير ، فقد نصّ هذا القانون على

– المادة 3 من القانون 90-29 ، المذكور سابقاً .¹

– بن صافية حفيظة ، إمعاش كريمة ، مرجع سابق ، ص 10 .²

وضع ترتيبات تستهدف التّكفل المنسجم و المتأقلم مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي¹.

وعلى أساس المادة 19 من نفس القانون يمنع البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط أو ذات الخطر الجيولوجي و غيرها من المناطق .

بينما المادتين 21 و 22 من نفس القانون تُوضّحان أنّه يتم إنشاء مخطّطات مصادق عليها بموجب مرسوم بحيث تحدّد الإجراءات و القواعد الهادفة إلى التّقليل من حدّ القابلية للإصابة جرّاء الخطر و الوقاية من الآثار المترتبة عليه و من بينها : المخطّط العام للوقاية من الزلازل و الأخطار الجيولوجية ، والمخطّط العام للوقاية من حرائق الغابات .

— المادتين 6 و 7 من القانون 04-20 ، المذكور أعلاه¹.

خلاصة الفصل:

نستخلص من خلال دراستنا للفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي و القانوني لأدوات التعمير في التشريع الجزائري ، أنها قد مرت بعدة مراحل من قبل الاستعمار و تعاقب الحضارات في الجزائر و التي ركزت على المجال العمراني بالأخص .

حيث تُعدّ هذه الأدوات أحد الأسس الهامة التي حدّدت و ضبطت قطاع العمران و في ظل القانون رقم (90-29) المتعلّق بالتهيئة و التعمير و كذلك المراسيم التنفيذية رقم (90-177) و رقم (91-178) التي فصلت في تحديد مبادئ و إجراءات إعداد مخطّطات تنظيم لهذا المجال و المصادقة عليها و المتمثلة في المخطّطات المحلية للتعمير (المخطّط التوجيهي و مخطّط شغل الأراضي) وكذلك القواعد العامة للتهيئة و التعمير من أجل الاستغلال الحسن للأرض .

رغم إصدار عدّة قوانين و مراسيم تنفيذية و كذا نجاحها كوسيلة عمرانية لحل جزء من أزمة السكّن بالبلاد إلّا أنها عانت من بعض النقائص و التي كان أهمّها الإخفاق في توفير جميع التجهيزات الأساسية و الهياكل الضرورية ، كما أثبت الواقع عدم فعالية هذه القوانين من حيث التطبيق ، و قلّة خبرة و كفاءة السّلطات المخوّلة بإصدارها و نقص الوسائل المادية للإشراف على الأعمال المنجزة .

وهذا ما أدّى بالمشرّع لاستحداث مخطّط آخر يُعرّف بالمخطّط الوطني لتهيئة الإقليم لكنه مجرد مشروع مستقبلي لم يطبّق على أرض الواقع ، و بالتّالي يبقى البناء العشوائي و الفوضوي طاغ على هذا القطاع .

الفصل الثاني

عقود التّعمير و المنازعات المثارة
بشأنها

تمهيد:

إنّ الحق في البناء هو أحد أهم أوجه حقوق الملكية ، كما أنّ للمالك حرية استعمال و استغلال ملكيته العقارية و ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي تُحقق مصلحته الخاصة إلّا أنّه بالمقابل فهذه الحرية مُقيّدة حتى لا تتعارض مع النظام العمراني لذلك حاول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم (90-29) وضع إستراتيجية لتنظيم عمليات البناء و التشييد .

المبحث الأول : الرخص الإدارية و الشهادات العمرانية :

أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لعقود التعمير و التي تمنحها الإدارة للرقابة على عمليات التعمير و من أجل وضع العمران في إطاره القانوني و الحد من البناء العشوائي و المتمثلة في الرخص الإدارية للتعمير (المطلب الأول) ، و الشهادات العمرانية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : الرخص الإدارية في التشريع الجزائري

الرخص الإدارية للتعمير هي قرارات انفرادية تُعبّر عن إرادة السلطة الإدارية في تنظيم العمران حيث تمتاز بإجراءات لإعدادها و تسليمها كما تتمثل هذه الرخص في : رخصة البناء (الفرع الأول) ، رخصة الهدم (الفرع الثاني) و رخصة التجزئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : رخصة البناء

أولاً: مفهوم رخصة البناء:

يعتبر البناء حق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية ، و نظرا لأهمية هذا الحق و الخطورة الناتجة عنه ، فإنّ المشرع الجزائري قد جعل له قيودا وفق نظام قانوني حاسم ، و كانت قواعد التعمير هي النظام القانوني الذي يضبط حق البناء و الذي يترجم عن طريق رخصة البناء المحددة لشروطها و الارتفاقات و الهدف من هذا النظام هو ضمان احترام قواعد البناء و ليس إلغائه .

تعريف البناء :

عرف التشريع الجزائري البناء بموجب نص المادة 02 من القانون رقم (15_08) : " البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات " .

و لتحديد تعريفها بدقة جاء تعريفها في المادة 03 من القانون رقم (11-04) " البناء كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني " .

و يقصد به أيضا أنه " كل شيء متماسك من صنع الإنسان أو اتصل بالأرض اتصال قرار و إنشاء المبنى هو استحداثه أو البدء في إقامته لأول مرة لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى مثل هذا المفهوم¹ "

التنظيم القانوني لرخصة البناء :

إن حضارة التمدن تنعكس في أي مجتمع من خلال تطوير الإنسان لأفكاره و حياته الاجتماعية بما يستجد مع متطلبات العصر ، و يترجم ذلك في طار قواعد التعمير التي تعدّ في تاريخ البشرية فنا يندرج ضمن فن البناء و العمران .

كما تعدّ نوعية البنايات وإدماجها و شكلها في المحيط و احترام المناظر الطبيعية و حماية التراث التاريخي و الثقافي منفعة عمومية لكل أفراد المجتمع و الدولة .

وقد تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية إلزامية أعلى كيفية تنظيم المدن و إنجاز التجمّعات السكنية العمرانية ، وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العمراني للأرض لتحقيق التوازن بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة ، صناعة ، سكن) في ظل القواعد المحافظة على المحيط و البيئة والمنظر العام الحضاري و هذا بموجب إستراتيجية عامة تُحدّد على أساسها و تُنفذ عن طريق العمران من خلال أدوات التهيئة .

— عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 23 .¹

1 - تعريف رخصة البناء :

لم يجتهد المشرع الجزائري في إعطاء تعريفات دقيقة وعميقة لرخصة البناء ، فهو قد تنازل عن ذلك و تركه للاجتهاد الفقهي و القضائي .

و قد أعطى الفقه الإداري عدّة تعريفات لرخصة البناء ، حيث عرّفها " على أنّها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني ، تأذن فيه بإجراء مُعين يتعلّق بالمبنى الذي يصدره بشأنه".¹

و ذكرت على أنّها " رخصة مسبقة و هي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل البدء في عملية البناء أو التغيير في بناية أو تحويلها فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء ".²

فقد جعل المشرّع من رخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم ، حيث أنّه اعتبرها آلية قانونية بعد آليتا المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي .

حيث ورد تعريف آخر لها حيث عرّفت على أنّها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته ، حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز مهما على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم ".³

كما نشير إلى أنّ رخصة البناء تتقدم مع مدة معينة فيسقط الحق في البناء هذا ما نصّت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى : " تعدّ رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء "

في حين أنّ القانون رقم 08-15 المؤرّخ في 20-07-2008 حدّد الآجال على أنّها سنة واحدة (1) من تاريخ تسليمها .

— وفاء عز الدين ، مرجع سابق ، ص 24 .¹

— قديري أسماء ، مرجع سابق ، ص 20 .²

— فرج مسعود ، مرجع سابق ، ص 36 .³

2 – التطور القانوني لرخصة البناء :

ظلت كرخصة إدارية مواكبة لحركة البناء في بلادنا و لم تنفع يوما في ساحة البناء ، فهي آلية دائمة و مستمرة قادرة على الجمع بين المصلحتين العامة و الخاصة و على حمايتها و الحفاظ عليها و تتطور رخصة البناء في كل مرة وفي كل المخططات التاريخية من خلال نصوص قانونية جديدة تجعلها أكثر تلاؤما و أكثر صحية و أكثر تماشيا مع الأوضاع الجديدة للبلاد .

أ- امتد تطبيق القانون الفرنسي في مجال رخصة البناء في انتظار بناء مؤسسات الدولة و القانون الذي كان ساريا آنذاك (هو القانون 15 جوان 1943) و هذا في سنة 1962 .

ب – صدور الأمر رقم (65-75) المتعلق برخصة البناء و تجزئة الأرض لأجل البناء في سنة 1975 حيث أصبح هذا الأمر المرجع الأول لقواعد رخصة البناء بعد إلغائه بمقتضى المادة 49 منه ، ومن القوانين المخالفة له الجريدة الرسمية رقم 83 سنة 1975 .

ج – صدور الأمر رقم (01-85) الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها حيث أن هذا الأمر لم يلغ القانون رقم (02-82) تماما و إنما مواد محددة منه و هي المواد (18،14،1،6،4،02-38) فقرة أخيرة و 42-43-44-45 ، و بالإشارة أن هذا القانون قد أثار صعوبات كبيرة و لم يتم العمل به طويلا حتى صدور القانون رقم (03-87) المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرية عامة في مادة العمران على الرغم من أنه لم يلغ العمل بأحكام القانون (05-85) إلى غاية صدور القانون رقم (29-90) المتعلق بالتهيئة و التعمير (الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990) الذي ألغى صراحة كل الأحكام المخالفة لاسيما القانون رقم (02-82) و الأمر (01-85) و هذا في المادة 80 منه ، فقد أصبح القانون (29-90) المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران .

د – صدور المرسوم التشريعي رقم (09-94) (الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994) و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و 78 من القانون رقم (29-90) .

هـ - صدور القانون رقم (05-04) في سنة 2004 و الذي أتي معدّلاً و متمّماً للقانون رقم (29-90) المتعلّق بالتهيئة و التّعمير ، و التّعديل مسّ المواد التّالية : (04-07-11-76) مكرّر ، 76 مكرّر 1 ، 76 مكرّر 2 ، 76 مكرّر 3 ، 76 مكرّر 4 ، 76 مكرّر 5 ، 81 .

ي - وأخيرا ، في سنة 2008 تمّ إصدار القانون رقم (15-08) و الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .¹

3 أهمية رخصة البناء :

لرخصة أهمية بالغة و لقد اختصرناها في عدّة نقاط و تتمثّل في :

1- أهميّتها كقرار إداري تتجسّد في تحقيق غرض مشروع أي تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التعمير .

2- القواعد القانونية المنظّمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التّوازن بين المصالح العامّة و الخاصة من حيث الحفاظ على مقتضيات قانون العمران و احترامه ، و تلبية حاجيات الأفراد و المؤسسات في مجالات السكن و الصناعة و التّجارة... إلخ .

3- يتعلّق منح القواعد القانونية الخاصة برخصة البناء إمّا بمخطّطات التّعمير أو بالرّخص الأخرى ومن الواجب أن لا تخرج الرخصة عن المخطّطات (المخطّط التّوجيهي و مخطّط شغل الأراضي) و رخصة التجزئة و شهادة التّعمير .²

إذ تكمن أهميّة الحصول عليها بأنّ صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة ، فإنّه قد تعهّد مسبقا على أنّه سيقوم بمباشرة عملية البناء طبقاً لأحكام قانون التّعمير و مراسيمه التّطبيقية و للمخطّطات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية و المرفقة مع قرار الرخصة ، فالقرار يُشكّل اتفاقاً أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية و إدارة مديرية التّعمير و صاحب المشروع القائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناءً بسيط ، فيجب الالتزام بما جاء فيها هي و المخطّطات التقنية

— د. عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 5 .¹

— مقيلّد سعاد ، مرجع سابق ، ص 32 .²

المصاحبة لها فإنَّ أخلَّ بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة و كذا إجراءات مصححة لآثار البناء المخالف لأحكام و قواعد الرخصة .

4- تضمن احترام قيود التعمير ، و هي مهمة قبل البدء في البناء لأنها تحدّد ممارسة حق البناء وفق مقتضيات قانون التعمير حيث تراعي السلطة الإدارية اللازمة لإصدار القواعد .

3 - الطبيعة القانونية لرخصة البناء :

إنَّ رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني يتّخذ شكل قرار صادر بإرادة منفردة عن جهة إدارية منحها القانون صلاحية الإصدار طبقاً للشروط و إجراءات قانونية محدّدة ، و تلعب في ذات الوقت دوراً رقابياً و قانوني في آنٍ واحد لضمان قواعد التعمير و انسجام النسيج العمراني و تناسقه بما يلاءم طبيعة و خصوصية كل منطقة .

و كما يترتب عنها أثر قانوني يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة للقيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة ، و بالرغم من أنَّ الرخصة تخوّل صاحبها حق البناء إلاَّ أنَّه لا يمكن إجبار المستفيدين منها لمباشرة الأشغال ، و تُلقى على صاحبها جملة من الالتزامات تتمثل في :

*إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء (وضع لافتة مرئية توضح مراجع الرخصة الممنوحة و نوع البناء ، تاريخ افتتاحها ، التاريخ المتوقّع لإنهاءها ، اسم صاحبها وغيرها من البيانات مع وضعه لحاجز فاصل مرئي ليلا)¹.

4 - نطاق تطبيق رخصة البناء :

يقصد بنطاق التطبيق أي مجال تطبيق رخصة البناء ، فهي تخضع في مجالها إلى ثلاث نطاقات: النطاق الموضوعي يختص بالأشغال الخاصة بالبناء المرخص له ، و النطاق المكاني الذي يحدّد المنطق المراد فيها و من اللزوم منحها الرخصة ، أمّا النطاق الشّخصي فيحدّد

أ) - النطاق الموضوعي لرخصة البناء :

هو ما تحدّد به مجال تطبيق الرخصة من حيث موضوعها أي كونها تتعلّق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها وإلاَّ أضحت مخالفةً لأحكام قانون العمران ، وقد حدّد القانون رقم (90-29) الأعمال التي تستوجب رخصة البناء وهي كما ذكرها في المادة 52 منه .

¹ - حمدي أحمد ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة د. الطاهر مولاي ، سعيدة ، 2015-2016، ص26 .

و أي مباشرة للأعمال دون ترخيص و قبل الحصول على الرخصة تُعدّ أعمالا مخالفة للقانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين ¹.

و يمكن حصر أعمال البناء التي تتطلب ترخيص في ما يلي :

— إنشاء المباني (L'edification des nouvelles construction).

— تمديد البنايات الموجودة (L'extention des constructions existantes).

— تغيير البناء (modification de construction).

— إقامة جدار للتدعيم أو التسييج (La realisation de mur de soutènement et de cloture en dur).

(ب) — النطاق المكاني لرخصة البناء :

بالرجوع إلى القوانين السارية في مجال رخصة البناء نصّت المادة 53 من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث استثنى فقط البنايات التي تحتّم بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء .

لم يتناول في مضمونه النطاق الإقليمي للرخصة و بمفهوم المخالفة ، فإنّ كل المناطق تُشترط فيها رخصة البناء إلّا الاستثناء المذكور أعلاه ، وما يلاحظ على التعجيل الذي جاء به المشرع العمراني على النطاق المحلي لرخصة البناء هو تعديل إيجابي ، وهذا نظرا لتقليصه من الاستثناءات.²

(ج) — النطاق الشخصي لرخصة البناء :

حدّد هذا النطاق في الأشخاص التي تستوجب الحصول على رخصة البناء و كذا المقاولين و المهندسين المسؤولين على التصاميم و للإشراف على التنفيذ و كلّهم معنيون بالتقيّد بالشروط القانونية لعملية البناء ، ورغم أن المشرع الجزائري أكّد على ضرورة المراعاة و إبراز الخصوصية المحلية و

¹ — مجلة العلوم الإنسانية، د.عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، العدد الثامن ، ص 6 .

² — إبراهيم فنيديس ، مهدي زولو ، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون عام (منازعات إدارية) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، 2015-2016 ، ص 17 .

الحضارية للمجتمع الجزائري من خلال البناءات إلا أنه لم يفرضها على طالب الرخصة احتراماً لحق الملكية و حرية الاستغلال.¹

5 - خصائص رخصة البناء :

بعد تطرقنا لتعريف رخصة البناء و أهميتها في التشريع الجزائري و طبيعتها القانونية ، فإنه من الواجب تحديد خصائص مميزة لها إضافة إلى الهدف المراد منها ، وتتميز بأنها :

— قرار إداري مسبق صادر من سلطة مختصة .

— قرار إداري إنفرادي.²

ثانيا : إجراءات منح رخصة البناء :

يترتب على منحها العديد من المسؤوليات و الآثار ، فلا تمنح لذي صفة بناءً على طلب منه وهذا وفقا لما جاءت به أحكام القانون و تطبيقا لها ، حيث تُعدّ رخصة البناء القاعدة الأساسية للشروع في الأشغال المراد تنفيذها .

و الهدف من احترام و إتباع الإجراءات القانونية المطلوبة هو المحافظة على المصلحة العمرانية.

1 - طلب الحصول على رخصة البناء :

إنّ الحصول على رخصة البناء يستلزم طلبا يقدم من طرف المعني إلى جهة الاختصاص محل الطلب و يُعتبر إجراءً لازم للتطبيق بحيث أنها لا تمنح إلا بطلب و هذا ما نصّ عليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 42 و 43 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) .

أ - صفة طالب الرخصة :

تحدثت بعض النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير أنّ ملكية الأرض مرتبطة بحق البناء ، و لم يقتصر المشرع طلب الرخصة على صاحب الملكية فقط بل أجاز صفة طالبها من خلال المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) للمالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية .

¹ — عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 149 .

— حمدي أمحمد ، مرجع سابق ، ص 26 .²

ب - مكونات الطلب و مضمونه :

وثائق إدارية مثبتة لصفة طالب الرخصة :

استوجب على طالب الرخصة أن يقدم طلبه داعماً إياه بالوثائق التالية لإثبات صفته :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل .
- نسخة من العقد الإداري الذي ينصّ على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً¹ .

الوثائق المؤكدة :

و يرفق صاحب الطلب طلبه بالملفات التالية و التي وضّحتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي

رقم (15-19) :

— الملف الإداري : يحتوي على :

— مراجع رخصة التجزئة .

— قرار السلطة المختصة .

— شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات الوقفية .

كما يجب على صاحب الطلب ما إذا كان إنجاز إشغاله يخص بناية أو أكثر أو عدة حصص ،
و له في هذه الحالة الالتزام بتقديم جميع الوثائق المكتوبة أو البيانية التي تبين القوام .

— الملف الخاص بالهندسة المعمارية : و يحتوي هذا الملف على :

1 — مخطّط الموقع على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .

— المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقاً¹.

- 2 — مخطّط الكتلة على سلّم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية ذات مساحة تقل أو تساوي 500 م² ، أو على سلّم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² و تتعدّى 500 م² ، و على سلّم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² .

إذ يحتوي هذا المخطّط عللا البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و رسم الأسيجة عند الحاجة .
 - منحنيات المستوى أو التسطيح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .
 - نوع و عدد و ارتفاع طوابق البناية المجاورة .
 - المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض .
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع المواصفات التقنية الخاصة بها.
- 3 — التّصاميم المختلفة المعدة على السلّم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقلّ مساحة مشتملاتها عن 300 م² و على سلّم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م²، و على سلّم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات .
- ينبغي وضع تخصيص مختلف المحلّات على التّصاميم (تبيان كل الأجزاء القديمة ، الأجزاء المهدّمة و المبرمجة) و هذا بالنسبة للأشغال الكبرى أو تحويل الواجهات .

- 4 — مذكرة تتضمن الشّكل الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك .

- 5 — الوثائق المكتوبة و البيانية الدّالة على الحصص المجرّاة .

— الملف التقني : و يحتوي على :

- 1 — باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسّكنات الفردية ، يجب إرفاق مذكرة بالرّسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات التالية :

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل .

- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة .
- وصف مختص لأجهزة التّموين بالكهرباء و الغاز و توصيل المياه الصّالحة للشّرب والتّطهير و التّهوئة .
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
- وصف مختصر لهيئات نتاج المواد الأوليّة و تحويل المنتجات المصنّعة و تخزينها و هذا بالنّسبة للبنىات الصناعيّة .
- الوسائل الخاصّة بالدّفاع و النّجدة من الحرائق .
- نوع المواد السّائلة و مدى تأثيرها بالصّحة و الزّراعة.
- مستوى انبعاث الضجيج بالنّسبة للبنىات المستعملة للصّناعة و التّجارة و المؤسّسات المخصّصة لاستقبال الجمهور .

2 — و تتضمّن دراسة الهندسة المدنيّة :

- تقرير موقّع و معدّ من طرف المهندس يوضّح من خلاله تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنىة و توضيح أبعاد المنشآت و تصاميم الهياكل على نفس سلّم تصاميم الهندسة المعماريّة ¹.
- إنّ الوثائق المرفقة بطلب الرّخصة هي وثائق تقنيّة تتطلّب الدّقة لذلك أوجب المشرّع في المادّة 55 من المرسوم التّنفيذي رقم (15-19) إعدادها من طرف مهندس مدني و مهندس معماري معتمدين ، كما قد أحسن المشرّع باشتراطه هذا الإجراء و الذي يهدف إلى التّقليل من الوقوع في الخطأ .

— المادّة 43 من المرسوم التّنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقا ¹.

2 – كيفية دراسة و إصدار رخصة البناء :

أ – دراسة طلب الرخصة والبحث فيه :

يُرفق طلب الرخصة بثلاث (03) نسخ بالنسبة للبيانات السكنية الفردية و في ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية و تُرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود العقار (أي قطعة الأرض)¹.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل تسليم الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في اليوم ذاته ، وهذا بعد التحقق من مطابقة الوثائق لما جاء في النصوص و تودع في أجل لا يتعدى سنة واحدة .

تختلف دراسة الملف لمدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات المخططات إذا كان العقار موضوع البناء يحتوي على مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي ، و هذا طبقا للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و كل الهدف من هذا هو إيجاد توازن بين المصلحة العامة و الخاصة².

ب – كيفية إصدار رخصة البناء:

تصدر رخصة البناء من طرف الجهات المختصة بمنحها بعد دراسة الطلب و التحقيق فيها .

– السلطة المختصة بمنح رخصة البناء :

– **رئيس المجلس الشعبي البلدي** : حسب ما ورد في المادة 65 من القانون رقم (90-29) فإن رخصة البناء تُسلم من طرف :

1 – رئيس المجلس الشعبي البلدي :

– بصفته ممثلاً للبلدية : و ذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يُغطيه أو يحتوي على مخطط شغل الأراضي و تُسلم نسخو من الرخصة للوالي لُزوما للإطلاع عليها فقط . و هذا ما بينت المادة 82 من قانون البلدية رقم (10-11) .

– الفقرة الأولى من المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقا.¹

– المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقا.²

— بصفته ممثلاً للدولة : في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي غائباً و هذا بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي قبل اتخاذ القرار الذي يجب أن يكون موافقاً له عكس الحالة الأولى .

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية و هذا ما ذكر في المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) و المادة 95 من قانون البلدية .

2 — الوالي:

جاء في محتوى المادة 66 من نفس القانون المذكور أعلاه ، حيث ذكر أن رخصة البناء تُسلم من قبل الوالي في الحالات التالية :

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

— منشآت الإنتاج و النقل و التوسيع و التخزين .

— اقتطاعات الأراضي و البنايات الواقعة في المناطق التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و المتمثلة في و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية ، الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.¹

3 — الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء :

— التجهيزات العمومية الخاصة ذات المنفعة الوطنية.²

— مشاريع السكان الجماعية التي عدد السكان فيها يساوي أو يتعدى 6000 وحدة سكنية .

— الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز .

— المنشآت المنتجة و الناقلة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة .

وفي غير هذه الحالات يكون منح رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

¹ — د. عزري الزين ، مجلة العلوم الإنسانية ، مرجع سابق ، ص 16 .

² — المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقا.

ج - التحقيق في الطلب:

- مضمون التحقيق:

في مضمون التحقيق هو نفس الشيء المذكور في دراسة ملف الرخصة أعلاه ، كما يكون في بقية المشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية على مستوى الشباك الموحد¹.

- ميعاد التحقيق:

بعد إرسال طلب الرخصة المرفق بالملف من طرف المعني في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يُسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه له ، و منذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في ملف الطلب و الذي ميّزه المشرع بحسب الجهة المختصة بمنحها.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية بإرسال نسخة من الملف إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مدة أجلها 8 أيام الموالية لتاريخ الإيداع .

أما إذا كان ممثلاً للدولة يُرسل الملف في أربع (04) نسخ لمصلحة التعمير لإبداء رأيها حول المطابقة ولها نفس الأجل ، و على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا خلال شهر من استلام الملف ، كما تقوم مصلحة التعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة بتحضير الملف و رصد أجل شهرين لإعادة ثلاث (03) نسخ منه مرفقة برأيها ابتداءً من تاريخ استلام الملف .

إذا كان اختصاص التسليم من طرف الوالي أو الوزير فتكون نفس الإجراءات بصفة رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة و في الأخير تقوم برد ثلاث (03) نسخ من الملف مع جميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار الرخصة².

¹ — مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، عبان عبد الغني (طالب باحث في الدكتوراه) ، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، العدد الثاني ، ص 228 .

— د. عزري الزين ، مجلة العلوم الإنسانية ، مرجع سابق ، ص 23 .²

3 – صور القرار المتعلق برخصة البناء:

أ – قبول طلب رخصة البناء:

إذا توافر طلب الرخصة على كل الشروط الملزمة (الوثائق و المستندات) وبعد تأكيد السلطة المختصة بذلك فيجب عليها الموافقة على الطلب و ذلك بقبوله بقرار صريح و يمكن أن يصحب قرار المنح بتحفظ أو بالإلزام و هذا ما ذكره المرسوم التنفيذي رقم (91-175).

و تلغى رخصة البناء إذا لم يتم استكمالها في الآجال المحددة قانونا لذلك و التي صدرت في قرار القبول و حددّ الأجل بموجب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19).

ب – تأجيل البث في الطلب:

أقرته المادة 64 من القانون رقم (90-29) و أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) ، أنه يمكن أن يكون محل التأجيل و يفصل فيه خلال سنة على الأكثر و ذلك من قبل السلطة المكلفة بالتسليم عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد .

و يصدر في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة دراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يصدر قرار التأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتأجيل و لا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة .

ج – رفض طلب رخصة البناء :

نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) :

— أن طلب الرخصة يمكن رفضه و يمنع الترخيص بالبناء في البلديات في حالة ما إذا كانت لا تمتلك الوثائق التي ذكرها نص المادة في الفقرة الثانية .

— لا يمكن الترخيص بالبناء إذا لم يكن المشروع المراد إنجازه مطابقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو يكون لوثيقة حل محل ذلك .

— و إذا كانت البناية تمس بالبيئة يرفض تسليم الرخصة .

الفرع الثاني : رخصة الهدم:

مفهوم رخصة الهدم:

أولاً :

1 – تعريف رخصة الهدم:

جاء في تعريف الدكتور عزري الزين أن رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من جهة مختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.¹

فرخصة الهدم أداة من أدوات التعمير و آلية من آليات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه ، و لهذه الرخصة أهمية بالغة على العقار أو الفضاء المبني و هذا ما يكون لموقع البناء المراد هدمه و لا يمكن القيان بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دوت الحصول على مسبقاً على الرخصة.²

2 – التمييز بين الهدم و الترميم:

يقصد بعملية الهدم الإزالة التامة للعقار المعني و ذلك كلياً أو جزئياً ، و أمّا بالنسبة لعملية الترميم فهي تكون خاصة بالمباني المتصدعة لتثبيت صلابتها و تدعيمها و هذا في الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون.

و ما يميز الهدم عن الترميم أن الأولى قد نصّ على إجراءاتها قانون حدّد مواداً لها ضمن ترخيص إداري ، أمّا الثانية فلم ينص عليها أي قانون و لكن لها إجراءات قانونية فيما يخص المباني التاريخية و الأثرية.³

¹ – مجلة المفكر ، د.عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، العدد 3 ، ص 22 .

² – منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 32 .

³ – مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ.عبد الله لعويجي ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19-15 ، العدد 9 ، جوان 2016 ، ص 377 .

3 – التمييز بين الهدم و الإزالة:

الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام و لا يكون إلا في حالات معينة ، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد ، و تكون مخالفة للنظام العمراني في أحد جوانبه و عليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقت تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء .¹

4 – نطاق تطبيق رخصة الهدم:

حدّ المشرّع من نطاق تطبيق رخصة الهدم و لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على مناطق قد وضّحها في مناطق قانونية.

و منه فإنّ الحرية في الهدم المطلق للبنايات يعود إلى حرية الملاك متى يشاءون دون ترخيص ، أما بالنسبة للاستثناء فهو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في عملية هدم إذا كان كلّ بناء واقع ضمن مواقع (تاريخية ، سياحية ، معمارية ، ثقافية أو طبيعية) .²

يفرض المشرّع الجزائري في هذه الأصناف على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية ، و الأمر كذلك بالنسبة للبنائية آيلة للهدم في هذه الحالة حتى تتمكّن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات تجسيدا للكثير من المبادئ القانونية وهذا ما ذكره نص المادة 69 من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير .

ثانيا : الإجراءات الخاصة برخصة الهدم :

1 – طلب الرخصة و التحقيق فيها:

تنص المادة 61 من القانون رقم (90-29) المذكور سابقا على أنّه : " يودع طلب رخصة الهدم ... بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني " .

— مجلّة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ. عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 378 .¹

— مجلّة المفكر ، د. عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 23 .²

أ – صفة طالب الرخصة :

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) على أنه : " يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة " .

و من خلال تحليل نص المادة المذكور أعلاه ، فإن مالك البناية المراد هدمها هو من عليه تقديم طلب الترخيص و من الواجب عليه إثبات الملكية سواءً بعقد الملكية أو بشهادة الحيازة ، ويمكن للوكيل أن يقوم بذلك بموجب وكالة رسمية كما نصّ عليها القانون المدني .

و بالنسبة للهيئة العمومية المخصصة فعليةا تقديم نسخة من العقد العقاري ، و لم يعمّم المشرّع الجزائري صفة طالب الرخصة بل حصرها بين المالك و الوكيل فقط و أضاف بعد ذلك الهيئة العمومية المخصصة .

ب – التحقيق في الملف :

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية و الوثائق هي كالتالي :

- تصميم الموقع على السلم المناسب .
- مخطط للكتلة .
- تقرير و تعهّد على القيام بعملية الهدم في مراحل .
- الطّريقة المراد استعمالها في الهدم .
- مخطط مراحل الهدم و آجاله .
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شُغوره .
- خبرة تقنية .

و تقدّم الوثائق التالية عند الاقتضاء :

* نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة .

* توكيل .

* نسخة من العقد الإداري (بالنسبة للهيئة العمومية المخصصة) .

يرسل طالب الرخصة الطلب مرفقا بالملف المذكور سابقا في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء مع تسليمه وصل لثبوت تاريخ الإيداع ،بعد ذلك يُحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير ثم ترسل نسخة من الطلب خلال ثمانية (08) أيام بعد تاريخ إيداع الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و التي حدّد مجال إبداء رأيها في مدّة شهر واحد فقط.¹

2 – إصدار القرار المتعلّق برخصة الهدم :

يُعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم في شكل قرار إداري و هذا وفق الحالات التي ذكرها المشرّع في المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) .

أ – قبول طلب الرخصة :

عندما تتطابق الشروط المقرّرة قانونا مع طلب الرخصة يتوجّب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري خاصّة إذ لم تكن هناك وسيلة لوضع حد الانتهيار غير الهدم.²

ب – منح الرخصة مسحوب بتحفظ :

يمكن أن تمنح الرخصة مع تحفظ بموجب قرار مسبّب و إلّا كان مشوّبا بعيب وأمكن الطّعن فيه و تصبح الرخصة ممنوحة منقضية حسب ما جاءت به المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) :

— إذا لم تحدث عمليّة الهدم خلال خمس (05) سنوات .

— مجلّة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ.عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 379 .¹

— مجلّة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ.عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 382 .²

— إذا توقّفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

— إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة¹.

و تصبح الرخصة منقضية كذلك ، و هنا تتناقض في نفس المرسوم و يجب اعتماد أجل واحد لتفادي اللبس .

ج - رفض منح الرخصة :

المادة 69 من القانون رقم (90-29) و المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار برفض منح الرخصة و ذلك يتم بتبليغ صاحب الردّ مهما كان مضمونه ، و يمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي :

— انعدام الصّفة لدى صاحب الطلب .

— انعدام وجود سند الملكية أو سند التوكيل .

— تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة (المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19)) .

— عدم انسجام الوثائق التقنية المقدّمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شُغوره².

3 - شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم :

تمنح الإدارة شروطا عند تسليم رخصة الهدم و هذا على عاتق صاحب الرخصة :

— اشتراط سكنات بديلة ، محلات بديلة للمستأجرين أو التجار .

— لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلّا بعد إعداد تصريح بفتح ورشة .

— لا يمكن القيام بعملية الهدم إلّا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم .

— و بعد إعداد تصريح للورشة من أجل أخذ الحيطّة من قبل المتضررين من العملية³.

— المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقا¹.

— مجلّة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ.عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 383².

³ — مجلّة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ.عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 384 .

الفرع الثالث : رخصة التجزئة :

مفهوم رخصة التجزئة :

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير و دورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق و النسيج العمراني و كذا محاربة البناء العشوائي .

وهي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البناءات عليها ضمن الترتيبات العمرانية ، و كذا القوانين و التنظيمات المعمول بها ، و قد أولى لها المشرع اهتماما كبيرا و هذا من خلال مجموعة القوانين الخاصة بها .

أولا :

— تعريف رخصة التجزئة :

ورد لرخصة التجزئة عدة تعريفات في التشريع الجزائري و في قوانين أخرى ، حيث عرفها القانون (82-02) المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء المؤرخ في 6 فيفري 1982 " تعدّ تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض بناءة أيا كان تخصيصها " ¹ ، بالرغم من أنه قانون ملغى إلا أنه أود تعريفا واضحا .

و عرفت أيضا بأنها : " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية ترخص عملية التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناءة " ، هذا التعريف قد ورد في المادة 7 من المرسوم التنفيذي (91-176) الملغى.

و جاء في نص المادتين 57 و 58 من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير على أن كل قطعة ملكية عقارية تتعرض لعملية التقسيم و التجزئة لقطعة واحدة أو عدة قطع مهما كان موقعها يخضع لترخيص مسبق يُعرف برخصة التجزئة لذلك هي رخصة إدارية تسلم بطلب من

¹ — المادة 24 من القانون 82-02 ، المذكور أعلاه .

المعني أو موكله صاحب حق الملكية ، و هذا من أجل تقسيم الملكية العقارية إلى ملكيتين أو عدة ملكيات ، و تُطلب هذه الرخصة خاصة إذا أراد المالك تشييد بناء مجموع القطع التي يملكها في حين أنها تُطلب كذلك لأجل الخروج من الشيوع في الملكية المشتركة ما بين عدد من الورثة أو الملاك .¹

و بالرجوع للاجتهادات القضائية الجزائرية فهي لم تذكر أي تعريف لرخصة التجزئة و لكنها أشارت إليها في حكم قضائي صادر عن الغرفة الإدارية حيث أنها فصلت في إحدى القضايا منها القرار رقم (160949) المؤرخ في 23 فيفري 1998 غير منشور ولكن القضاء المقارن قد ذكره في عدة نصوص.²

2 - خصائص رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة كم الرخص الإدارية التي تراعي فيها الشروط التقنية و القانونية و التنظيمية ، لذلك نجد أن لها عدة خصائص تميزها عن غيرها من الوثائق و الرخص الأخرى ، و تتمثل هذه الخصائص في ما يلي :

— رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إفرادي ، و هذا بالنظر للجهات التي تصدره وهي الجهة المحددة له قانونا (رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه) .

— وقد ألزم المشرع على صدور هذا الأخير في شكل معين ضمانا للحقوق واحتراما لمبدأ المشروعية ، وبعد خروج الإدارة عن هذا الالتزام قرارا غير مشروع .

— تكون رخصة التجزئة بناءً على طلب المعني فلا يمكن للإدارة أن تقدم الطلب إلا بعد حصولها على ملف كامل عن التجزئة صادر عن المالك أو الوكيل العقاري .

— من مميزات أنها أداة لحماية البيئة و التنظيم العمراني و ذلك من خلال التقسيم الغير عشوائي الذي تتحكم فيه قيود خاضعة لقانون البيئة.

¹ — قديري أسماء ، مرجع سابق ، ص 23 .

² — زريق علي ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19 ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق العلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2015-2016 ، ص 7 .

— رخصة التجزئة من النظام العام ، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه و يختص القاضي الإداري بالنظر فيها في حالة النزاع .¹

— تخضع لإجراءات الشهر العقاري ، بحيث أنها تشهر عند التصرف في الملكية المجزأة ، فالمحافظ العقاري يطلب تقديم السند القانوني لهذه التجزئة .

3 — آثار رخصة التجزئة:

من الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة هي كالتالي:

— قرار رخصة التجزئة يُشهر قانوناً بالمحافظة العقارية المختصة من طرف السلطة المصدرة لها (المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19)) .

— يجب على الشخص الذي رُخص له بالتجزئة أن يبادر بالأشغال المتعلقة بالأراضي المجزأة ومداومة الرقابة عليها .

— قد تلغى رخصة التجزئة إذا لم تتم مباشرة الأشغال أو لم تستكمل في الآجال المحددة .²

— أن تكون نسخة من رخصة التجزئة جزءاً لا يتجزأ من ملف طلب البناء المراد إنجازه على قطعة الأرض ناتجة عن عملية تجزئة .

— يتوجب مراعاة الأشغال التي توضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير التكاليف و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء .

— ينحصر موضوع رخصة التجزئة لأجل إقامة البناء ، و المهم في الأمر هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي .³

— زريق علي ، مرجع سابق ، ص 11 .¹

— قديري أسماء ، مرجع سابق ، ص 25 .²

— زريق علي ، مرجع سابق ، ص 14 .³

4 - التمييز بين رخصة التجزئة عن غيرها من الرخص و الشهادات :

- التمييز بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم :

أ - الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أمّا في شهادة التقسيم فقد اشترط المشرع أن يكون العقار مبني .

ب - تهدف رخصة التجزئة إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر و ينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء على عكس شهادة التقسيم فهي لا تُغيّر من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار .

ج - اختلفت الآراء في أن الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم يكمن في عدد القطع ، حيث أنه إذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تُسلم رخصة التجزئة و إذا كانت أقل أي قطعتين فتُسلم شهادة التقسيم .

لكنّ العبرة في الأمر هي شغور العقار أو وجود بناء عليه ، فإن كان شاغرا تُسلم رخصة التجزئة و إن كان مبني فتُسلم شهادة التقسيم ، ولهذا نجد المشرع قد استعمل في رخصة التجزئة كلمة تُقسم إلى عدة قطع ، وعند التطرّق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام¹.

- التمييز بين الرخصة و الترخيص:

الترخيص : هو قرار إداري مستقل تنشأ عنه آثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية تبدأ من يوم صدوره و تنتهي بتنفيذه².

و هو ذو طبيعة مؤقتة بحيث أنه لا يترتب عنه أي حق مكتسب بالإدارة .
عرفته محكمة القضاء الإداري على أنه : " عبارة عن تصرف إداري مؤقت بطبيعته قابل للسحب أو التعديل " .

- و منه يُميز الرخصة عن الترخيص من خلال أن الرخصة تكتسب طابع الديمومة في حين أن الترخيص ذو طبيعة مؤقتة³.

1 - لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 124 .

2 - زريق علي ، مرجع سابق ، ص 9 .

3 - زريق علي ، مرجع سابق ، ص 10 .

– التمييز بين رخصة التجزئة عن رخصة الملكية :

تجزئة الملكية : يقصد بها تحويل المالك بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً ، و تتميز رخصة التجزئة عنها بأنها تُبقي على الملكية و تحتفظ بها رغم التقسيمات التي ترد على ملكية العقار.¹

ثانيا : إجراءات تحضير و تسليم رخصة التجزئة :

بما أن التجزئة عملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري يكون صادراً من سلطة مختصة ببناء على صاحب الطلب أو موكله .

1 - طلب رخصة التجزئة :

و قد جاء في نص المادة 58 من القانون رقم (90-29) " في تدعيه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة ، و كذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية و الهندسة المعمارية و غيرها و التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها "

و من استقراء نص المادة المذكور أعلاه تبين لنا أنه يجب على صاحب الطلب أن يرفق طلبه بملف إداري بملف كامل يتضمن جملة من وثائق إثبات الملكية أو الوثائق الثبوتية أو التوضيحية التي تتعلق بالقطعة المجزأة و المشروع المراد إنجازه و المواصفات الظاهرية و التقنية له ، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة و التأثير على الملكيات المجاورة له .

أ - مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة:

الواجب على كل شخص أراد تجزئة أرضه أن يفصح عن ذلك أمام الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة مرفقاً بكل الوثائق الثبوتية الخاصة بالتجزئة و قد يكون ذلك الشخص طبيعياً أو معنوياً.²

– زريق علي ، مرجع سابق ، ص 10 .¹

– زريق علي ، مرجع سابق ، ص 18 .²

ب -صفة طالب الرخصة:

وهو المالك أو الوكيل الذي اقتصر عليه المشرع على خلاف الصفة التي منحها لطالب رخصة البناء ، و بالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة كما يمكن أن يتقدم بطلب الرخصة و التوقيع عليه المالك أو الوكيل ¹.

ج -مضمون طلب رخصة التجزئة:

يجب على صاحب الطلب إرفاق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك أو وكيل و هذا من خلال الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي ، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي ².

د -محتوى الملف:

إنّ ملف رخصة التجزئة مثل محتوى ملف رخصة البناء ، لكنّ المشرّع قد أضاف بعض بعض الوثائق الخاصة لرخصة التجزئة و هي :

1 - تصميم الموقع المراد تجزئته.

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ، تشمل على البيانات التالية : (حدود قطعة الأرض، منحنيات المستوى مع خصائصها التقنية الرئيسية ، و نقاط وصل الشبكات المختلفة).

— تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرّق و قنوات التموين بالمياه و صرف المياه القدرة .

3 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة ب:

— المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المذكور سابقا ¹.

— المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المذكور سابقا ².

أ - طرق المعالجة لتنقية المياه الراسبة .

ب - المعالجة المخصصة لتصفية الدُخان و الغازات المنتشرة .

ج - تحديد مستوى الضجيج المنبعث و هذا بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

4 - مذكرة تشتمل على :

قائمة القطع المجزأة و مساحة كل قطعة .

طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة .

دراسة مدى التأثير على البيئة عند الاقتضاء .

5 - برنامج الأشغال .

6 - دفتر الشروط يكون مطابق للنموذج المقرر من طرف الوزير المكلف بالتعمير يُحدد

الالتزامات و الارتفاقات .¹

7 - بعد استكمال الملف يُرفق الطالب به (5) نسخ مقابل وصل إيداع يُوضع عليه تاريخ الإيداع

و نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .²

2 - مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة :

بعد وضع طالب الرخصة ملفه بين يدي الجهات المختصة فإنها تقوم بدراسته و فتح تحقيق

عن طريق هيئات معينة و في حالة تطابق الملف مع أحكام القانون و التنظيم المعمول بهما فإنها تصدر قراراً بالرفض أو التأجيل .

— المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المذكور سابقا .¹

— المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المذكور سابقا .²

أ – التّحقيق في الطلب المتعلّق برخصة التّجزئة :

تبدأ عملية التّحقيق بمرحلة تسمّى تحضير الطلب حيث تقوم الجهات المختصة بدراسة الرّخصة والتّحقيق فيها و تأخذ بعين الاعتبار مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزّأة لتوجيهات مخطّط شغل الأراضي و تعليمات التّهيئة و التّعمير ، و هذا ما ذكرته المادة 11 من المرسوم التّفيذي رقم (15-19) و يتناول تحضير الطلب الانعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزّأة فيما يخص نظافة و حماية المواقع ... إلخ.¹

– تجمع المصلحة المختصة الآراء و الموافقات تطبيقاً للأحكام ، و يعدّ الأشخاص العموميين الذين تمّت استشارتهم و لم يصدرُوا ردّاً في 15 يوماً ابتداءً من اليوم الذي استلم فيه طلب إيداء الرّأي و ينبغي عليهم الإرجاع بالردّ سواء بالقبول أو الرّفص و يكون ذلك ضمن الآجال المحدّدة قانوناً.²

– و يمكن للمصلحة المكلفة بالتّحضير أن تقترح أمراً بإجراء عمومي قصد تسليم رخصة التّجزئة كل في إطار التّشريع المعمول به .

– وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثّلها في الشّباك الوحيد للبلدية و يتمّ ذلك في أجل ثمانية (08) أيّام الموالية لتاريخ إيداع الملف من جهة ، ومن جهة أخرى يجب أن يفصل الشّباك الوحيد للبلدية في طلب الرّخصة في مدّة قد حدّد المشرّع آجالها و هي 15 يوماً الموالية لتاريخ الإيداع.³

ب – البثّ في الطلب:

و سيتمّ التّفصيل فيه في نقطتين :

– الجهة المختصة بمنح الرّخصة: حدّدتها المواد 65-66-67 من القانون رقم (90-29) على التّوالي الجهات المختصة بتسليم رخصة التّجزئة :

– المادة 11 من المرسوم التّفيذي 15-19 ، المذكور سابقاً .¹

– زريق علي ، مرجع سابق ، ص 23 .²

– زريق علي ، مرجع سابق ، ص 26 .³

— رئيس المجلس الشعبي البلدي :

— بصفته ممثلاً للبلدية : يصدر قراراً بمنح الرخصة خلال شهرين و هذا فيما يخص جميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، و يكون ملزماً بإطلاع الوالي بنسخة من الرخصة¹.

— بصفته ممثلاً للدولة : يصدر قراراً بمنح الرخصة خلال شهرين و هذا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي .

— الوالي :

نصت المادة 66 من القانون رقم (90-29) على اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة و قد فصلت الحالات التي تكون من اختصاصه .

— الوزير المكلف بالتعمير :

بالنسبة للقانون رقم (90-29) بالتحديد المادة 67 إذا كان الأمر متعلق بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية وذلك الإطلاع على رأي الوالي أو الولاءة المعنيين .

بينما في المرسوم التنفيذي الجديد رقم (15-19) فقد نصّ على اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، و على اختصاص الوزير المكلف بالعمران و هذا بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية و على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو نفس نسق المرسوم و هو أن يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد بإرسال أربعة (04) نسخ منه إلى الهيئة المختصة في أجل شهر (01) واحد من تاريخ إيداع الملف و ذلك حسب المادتين 14 و 15 منه .

ج — مضمون القرار :

— قبول الطلب : يكون في حالة تطابق طلب الرخصة مع ما تمّ تحديده قانوناً ووجوب إنجاز ما ذكره نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) ، وبهذا يتم قبول طلب الرخصة كقرار

— عمّار بوضياف ، مرجع سابق ، ص 43 .¹

إداري ، و بالإضافة إلى ذلك يمكن اشتراط مجموعة من الالتزامات على طالب الرخصة (مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية ، إقامة محلات مهنية ...) و يكون تبليغ القرار في غضون شهرين فقط من تاريخ إيداعه .

يتمّ الشهر العقاري خلال الشهر الموالي لتاريخ الإعلان وفق المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) كما اعتبر الرخصة ملغاة في حالة عدم الشروع في الأشغال في الآجال المقررة 3 سنوات من تاريخ التبليغ و إذا لم تنته في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات يحدد هذه المدة ، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم و تقييم الرخصة ¹.

— **تأجيل البث في الطلب:** جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) ، يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم (90-29) والمذكور أعلاه .

لصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير ، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة ، و ذلك إذا كانت أدوات التهيئة و التعمير في حالة الإعداد .

المطلب الثاني: الشهادات العمرانية

وهي النوع الثاني من أدوات الرقابة القبلية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات و التي تسلم على شكل قرارات إدارية من أجل مراقبة الإدارة لتصرفات الأشخاص الواقعة على عقاراتهم ، حيث نتطرق لشهادة التعمير (الفرع الأول) ، شهادة التقسيم (الفرع الثاني) و شهادة المطابقة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : شهادة التعمير

مفهوم شهادة التعمير:

تعد شهادة التعمير من أدوات الرقابة المسبقة على عملية التعمير، فهي وثيقة تعين حقوق المستفيد في البناء وتسلم بناء على طلب من المعني ، إذ تختلف عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة تبين المعلومات المتعلقة بالعقار .

— المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المذكور سابقا ¹.

أولا :

1 - تعريف شهادة التعمير :

باستقراء التشريعات الخاصة بالأنشطة العمرانية خاصة منها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1999 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04_05 ، حيث نجد أن المشرع الجزائري تناولها بموجب المادة 51 منه على أنه : "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرضية المعنية".

كما تعرف على أنها : " الوثيقة التي تسلم بناءً على طلب من شخص معنوي ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية ، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معنوي بنفس حقوق البناء الخاصة بقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة ، لكل غرض مناسب ولا يمكنها أن تحل محل شهادة التعمير".¹

كذلك هي : " وثيقة تمنح من قبل الإدارة للمعني تبين فيه حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار ".²

في حين هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات يتزود بها المعني من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته مع البناء ، فلا تسلم إلاّ بناءً على طلبه .³

2 - الخصائص :

تمتاز شهادة التعمير بخصائص تتمثل في :

— منفعة تطبيقية وعملية مهمة .

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، المتضمن لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

² - منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 37 .

³ - بناني أحمد الهادي ، مرجع سابق ، ص 57.

— إجراء اختياري غير ملزم لعدم وجود أي جزاء عند عدم الحصول عليها .

— قابلة للطعن في حال عدم اقتناع المستفيد بالرد .¹

ثانيا :

1 - أصل نشأة شهادة التعمير :

يعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي ، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية .

فجراً ما حدث في فرنسا بعد الحرب العالمية الثانية و أدى إلى إعادة بنائها، ومع ما أحدثته الأزمة العقارية بالمهنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة ووافية حول العقارات ومما كان شائعاً أن كل إدارة محلية لها إجراءات خاصة بها تُمنح بمقتضاها المعلومات المطلوبة ، ففي سنة 1950 حدّد بيان وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة حول ما يجب أن تتضمنه هذه الوثيقة ، كما صدر سنة 1968 بيان بتوحيد جميع الممارسات المحلية وبين طريقة إعداد هذه الشهادة و محتواها ، لكن دون أن ترقى إلى مرتبة القرار كونها لا تتمتع بالطابع الشكلي ، فلا يمكن تجاوز السلطة في كل حالات الطعن فيها أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الدعوى المكرسة في الاجتهاد القضائي حول المعلومات الخاطئة .

وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قراراً إدارياً منشأً للحقوق ، أما في القانون الجزائري فهذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم (90-28) ، وكذا القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكرست إجراءاتها ومحتواها بموجب المرسوم التنفيذي رقم (91-176) المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير هذه الشهادة و غيرها من الشهادات و الرخص العمرانية و تسليمها .²

¹ — شعلال سهام ، عطايف نادية ، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير ، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أو لحاج ، البويرة ، 2017 ، ص 81 .

² — منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص38 .

2 - مضمون شهادة التعمير :

تتضمن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم (08-03) المؤرخ في 07 فيفري 2008 المتعلق شهادة التعمير فتعتبرها وثيقة تحوي كل معلومة كبيرة أو صغيرة من الأرض المراد إنجاز البناء عليها، وتبين قابليتها لاستقبال المشروع أي :

تحدد صلاحياتها بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ التبليغ .

الأخطار التي يمكن أن تمس الموقع المعني .

أحكام التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

الارتفاعات المدخلة في القطعة الأرضية و الأحكام التنفيذية العامة الأخرى ¹.

3 - الطبيعة القانونية لشهادة التعمير :

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية ، ليست قرار إداري و ليست محلاً للطعن الإداري أو القضائي ، فلا تكون محل نزاع قضائي لأنها وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية و الارتفاقات المرتبطة بها، فذلك اعتبرها المشرع الفرنسي و ذلك من خلال المادة L410-3 من القانون الفرنسي ².

ثالثاً : إجراءات إعدادها و محتواها :

تمرّ شهادة التعمير على مراحل كغيرها من الشهادات و الرخص فهي تمنح بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تقوم بدورها بتحضير الشهادة و تسليمها بموجب قرار يضمن محتواها.

1 - الطلب :

يمكن لكل شخص طبيعي ومعنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه ولا بد أن تشمل البيانات التالية :

تصميم حول الوضعية.

إسم مالك الأرض .

¹- قديري أسماء، دور قواعد التهيئة و التعمير في الرقابة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار تليجي ، الأغواط، 2016- 2017 ، ص 29 .

² - عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة نيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2014-2015 ، ص 223 .

موضوع الطلب .

تصميم الأرض يكون معدا حسب الشكل الملائم .

العنوان و المساحة والمراجع المساحية إن وجدت .

— أما عن صفة طالب الشهادة فيجب أن يكون مالك الأرض موضوع الطلب وذلك بتقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة.¹

2 - محتواها :

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض و المراد إنجاز البناء عليها والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، و تبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع كما تشمل :

أ - أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

ب - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة .

ج - خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة و المتوقعة.²

3 - تسليمها :

يودع طلب الشهادة و الملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته ، هذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) ، وعند الانتهاء من دراسة الملف يكون التسليم بعد ذلك في آجال ثلاث (03) أشهر الموالية لإيداع الملف بموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة ، وتكون مدة صلاحيتها لا تتعدى السنة.³

— تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة أو البلدية وكذا من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ -قديري أسماء ، مرجع سابق ، ص 30 .

² - منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 40 .

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور سابقا .

(أ) - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة: في هذه الحالة تقوم البلدية بإرسال الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداعه تتولى دراسته، وعند الانتهاء من التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليمها ، تبلغ للمعني خلال أجل مدته شهرين (02).

(ب) - اختصاصه كممثل للدولة: في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي ، يكون من اختصاص رئيس البلدية ممثلاً للدولة وهو المسؤول عن إصدار هذه الشهادة ، القيام بإرسال أربع (04) نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه متبوعاً برأيه خلال أجل شهر (01) واحد ، في حال وجود انعكاسات محتملة من العملية المطلوبة ويكون لمصلحة التعمير مدة شهرين (02) لتحضيره و دراسته ثم تعيد ثلاث (03) نسخ منه مرفقة برأيها .

(ج) - اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره ، فنقوم مصلحة التعمير بإرسال أربع (04) نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه أو إلى الوزير إذا كان هو المختص ، ويكون أمامه أجل ثلاث (03) أشهر لإصدار قراره .

الفرع الثاني : شهادة التقسيم

مفهوم شهادة التقسيم :

من اسم هذه الشهادة يتضح أنه عندما يريد المالك تقسيم العقار المبني فيجب عليه طلب هذه الشهادة وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه : " تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام " .

أولاً :

1 - تعريف شهادة التقسيم:

هي الوثيقة التي تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹.

¹ - منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 41 .

ألزم المشرع أن يقوم المالك بإخطار و إعلام الإدارة بالشروع في هذه القسمة في حين يجب أن يستجيب للشروط الشكلية المقررة قانوناً حتى تمكنه من ذلك ، ولضمان عدم وقوع أضرار للمعني .

فيما أضافت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) على أنه في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم (90-29) و المذكور أعلاه ، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني كعقد الملكية أو بسند إداري كشهادة المطابقة أو غيرها.

2 - خصائص شهادة التقسيم:

تبين لنا من خلال ما سبق تعريفه أن لشهادة التقسيم خصائص تميزها عن غيرها من الشهادات و الرخص و هي كالتالي :

- تخضع شهادة التقسيم لقواعد الشهر العقاري لما له من آثار قانونية بالنسبة للمبنى المقسم .
- تتميز بأنها قرار إداري ذو طابع إلزامي ، يخضع لأحكام القانون الإداري إذ يُعرض مخالفها لجزاء قانوني¹.
- تعتبر إجراء إداري تسلم للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بموجب طلب صادر منهم في حين أنها غير ملزمة بدفتر الشروط كما هو الحال في رخصة التجزئة .

3 - الطبيعة القانونية :

بالرغم من أن المشرع لم ينص على تحديد الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم إلا أن نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم (91-176) و الملغى بين طبيعتها ، حيث اعتبرها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو أكثر ، و هذا ما نصت عليه المادة 33 من

¹ — شعلال سهام ، عطايف نادية ، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن للتهيئة والتعمير (90-29) مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أو لحاج ، البويرة ، 2017 ، ص 96 .

المرسوم التنفيذي رقم (15-19) و التي أضافت أنه : " يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني أو بسند إداري " .¹

4 - نطاق تطبيق شهادة التقسيم :

من خلال استقراء نصوص المواد السابقة أعلاه ، فإن شهادة التقسيم تكون لملكيات عقارية مبنية ، أما العمارات ذات الملكية المشتركة فإن المطلوب هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط دون الحاجة إلى شهادة التقسيم.²

ثانيا :

1 - إجراءات الإعداد :

تحضر شهادة التقسيم و تسلم بنفس الأشكال المتبعة في باقي الرخص و الشهادات فهي تمر على عدة مراحل و التي تتمثل في:

أ) - الطلب :

حسب ما ورد في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) : " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليها الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم " .

أما المادة 35 من نفس المرسوم المذكور أعلاه فقد وضحت طلب هذه الشهادة المرفق بالبيانات التالية :

تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع .

التصاميم الترشيدية التي تشمل :

حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك .

اقترح تقسيم المساحة الأرضية .

¹ - شعلال سهام ، عطايف نادية ، مرجع سابق ، ص 98 .

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقّحة و مزيدة في ضوء آخر التّعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، 34 حي لابروتار ، بوزريعة ، الجزائر ، 2009 ، ص 134 .

تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم .

— أما عن صفة طالب الشهادة فيجب أن يكون مالك العقار المبني موضوع الطلب بتقديم نسخة من عقد الملكية ، إما بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم (58-75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أن يكون الموكل شخص معنوي و يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة .¹

(ب) — إجراءات التحضير :

يرسل ملف الشهادة في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ، مقابل وصل إيداع يسلم له في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية المنصوص عليها.²

3 — التسليم :

تصدر شهادة التقسيم على شكل قرار إداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بعد دراسة الملف المقدم من قبل المعني . يقوم بإرسال نسخة من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية من أجل إيداع رأيها بالموافقة ، وهذا بصفته ممثلا للدولة .

أما في حالة ما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية تتكلف مصلحة التعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف مع إرسال نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

تسلم من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .³

— كما يجب التذكير بأنه يجب إشهار شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية ، فهذا الإشهار له أثر قانوني كاختفاء وحدة عقارية و إنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة .⁴

¹ — المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

² — المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

³ — لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 115 .

⁴ — حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2009 ، 134 .

الفرع الثالث : شهادة المطابقة:

مفهوم شهادة المطابقة :

تعد شهادة المطابقة من أهم آليات الرقابة البعدية على أشغال البناء و التعمير و التي تكون في يد الإدارة فهي تقوم على مراقبة ما أنجز من أعمال البناء و مطابقتها مع أحكام رخصة البناء .

أولا :

1 — تعريف شهادة المطابقة :

قام المشرع الجزائري بتحديد مجال معين لشهادة المطابقة ، فقد بين مدى أهميتها و دورها في دعم عملية الرقابة على أشغال التعمير بعد إنهاؤها فهي تمنح بعد أن يشعر المالك المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء ، فهذا ما أكدته المادة 56 من القانون رقم (90-29) من أجل مطابقة الأشغال مع رخصة البناء .

كما تعرف على أنها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تُثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء و تأكيدا على احترام المعني بها لقواعد و مخططات التهيئة و التعمير¹.

"هي وثيقة تسلم بشكل رسمي إذ تعتبر الضوء الأخضر الذي يسمح بالبدء في استغلال العقار و استعماله، تعد ترخيص رسمي من الجهة المعنية بشرط أن يكون هذا الاستغلال لا يمس بالحقوق الغير العامة منها أو الخاصة أثناء البناء"².

2 — خصائص شهادة المطابقة :

تتميز شهادة المطابقة عن غيرها من الشهادات بمميزات نذكر منها :

— شهادة ذات طابع وقائي لتفادي وقوع كوارث وهذا من خلال أحكام الرقابة على عملية البناء.

— منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 41 .¹

— قديري أسماء ، مرجع سابق ، ص 33 .

— تعتبر اختصاص مقيّد للإدارة التي ليس لها حق الرفض أو المنح بصفة تحكيمية إذ يجب أن يكون الرفض معللاً .

— تعد شهادة إجبارية بحسب ما ورد في المادة 56 من القانون رقم (90-29) ¹.

3 — الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة :

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور بمراعاة الأحكام الخاصة لاستغلال المؤسسات الخطيرة ، و السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء و حيث لم يحترموا مواصفات مخطط البناء حين شرعوا في الأشغال قبل الحصول عليها مما ينتج عنه متابعات قضائية، حيث إقامة البناء دون الحصول على ترخيص يعد مخالفة بمجرد عدم استخراجها ².

4 — نطاق تطبيق شهادة المطابقة :

يتحدد نطاق شهادة المطابقة من خلال أشغال البناء المرخص بها و أشغال التهيئة في حالة البناءات المشيّد محل رخصة البناء في حين أنّ استخراجها متعلق بمدى مطابقة البناء مع ما تضمنته الرخصة الممنوحة بشأنها .

ثانيا: إجراءات إعداد شهادة المطابقة و تسليمها :

1 - إجراءات إعداد شهادة المطابقة :

ضمن ما ورد النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة نجد حالتين لإجرائها و هما كالتالي :

أ) — حالة التصريح بانتهاء الأشغال :

في هذه الحالة يقوم المستفيد من رخصة البناء بإيداع تصريح خلال ثلاثين (30) يوما الموالية يشهد فيه على الانتهاء من الأشغال يودعه على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين (02) يستلم مقابلها وصلا يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبناء ذات

— شعلال سهام ، عطايف نادية ، مرجع سابق ، ص 113 . ¹

— شعلال سهام ، عطايف نادية ، مرجع سابق ، ص 113 . ²

الاستعمال السكني ، بعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي لمصلحة التعمير على مستوى الدائرة .¹

تقوم لجنة معينة تضم ممثلين مؤهلين قانونا من بينهم رئيس البلدية و مصلحة التعمير على مستوى الولاية وكذلك مصالح أخرى معينة به بزيارة الموقع من أجل التحقق في مدى مطابقة البناء المنجز للرخصة² ، و ذلك يتم في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح .³

يرسل رئيس البلدية إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء المراقبة ويكون قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء للمستفيد ليقوم بتحضير نفسه و الحضور إلى موقع البناء .

بعد عملية المراقبة يعد محضر الجرد فوراً يذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول المعاينة التي تمت مع توقيع الجميع عليه في نفس اليوم ، و في حال غياب إحدى المصالح أو كلها يتم التوقيع على المحضر من قبل ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي التعمير فقط .⁴

كما يمكن للجنة زيارة الموقع في أي وقت و إجراء تحقيقات حول تقدم البناء .⁵

ب) - حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال :

أما في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال عندما لا يودع التصريح ، حسب الشروط وفي الآجال المحددة التي يمكن بغيابها الاستناد على تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا للآجال المتوقعة في رخصة البناء ، بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي تجرى عملية المطابقة للبناء المنجز والتي يتم التحقق من إقامة البناية ، مقاسها ، استعمالها و واجهتها مع أحكام الرخصة من قبل اللجنة المذكورة سابقا .⁶

— المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .¹

— لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 147 .²

— الفقرة الأولى من المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .³

— المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .⁴

— المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .⁵

— المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .⁶

2 – تسليم شهادة المطابقة :

بعد تحرير المحضر الذي يجرّد الأعمال التي تمّ معاينتها مع مدى تطابقها وفق ما جاء في قانون التهيئة و التعمير من طرف أعضاء لجنة المراقبة ، تدرس مضمونه مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حوله ، في حال أثبتت المطابقة تسلم الشهادة للمعني أمّا إذا لم تُحقّق هذه المطابقة يخضع المالك لعقوبات في حين تُمنَح له السلطة المختصة بالبناء أجل معين لا يتعدّى ثلاث (03) أشهر لإتمام النفاذ و تصحيح الأخطاء و تحقيق التطابق مع أحكام القانون ليُمكنه من الحصول عليها .

أمّا بخصوص تسليم هذه الشهادة فهي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ¹.

— المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و المادة 56 من القانون رقم 90-29. ¹

المبحث الثاني : منازعات أدوات و عقود التعمير

المنازعات هي العقوبات التي تفرضها الرقابة القضائية في حال امتناع الإدارة أو المخالفة من قبل المعنيين فقد نصت مجموعة من القوانين على عدة عقوبات و جزاءات مترتبة على مخالفة أدوات التعمير ، حيث نتناول في (المطلب الأول) المنازعات الخاصة بأدوات التعمير أما في (المطلب الثاني) المنازعات المتعلقة بعقود التعمير .

المطلب الأول : المنازعات الخاصة بأدوات التعمير .

تتولد عن مخالفات أدوات التعمير و آليات الضبط الإداري منازعات مختلفة تنقسم إلى منازعات إدارية و جزائية تنشأ من الأعمال الصادرة من طرف القائمين على شؤون التعمير ، و تتعلق بالمنازعات الطارئة حولهما مع الاختصاص للقضاء الإداري ، أما عن المنازعات المتصلة بتسليط العقوبات الجزائية فيختص بها القضاء الجزائي وفق الإجراءات المطبقة في هذا المجال .

و بالنسبة للمنازعات ذات الطابع المدني فيعد الفصل فيها من طرف القضاء العادي فهي تلك التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص .

و من بين هذه المنازعات التي يتدخل فيها القضاء الجزائي الذي يتم من خلاله تطبيق عقوبات جزائية نص عليها قانون العقوبات و القانون رقم (90-29) و هذا في حالة المخالفات العمرانية ، و تُصنّف العقوبات إلى ثلاثة أنواع و هي :

— عقوبات مالية:

يُعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج كل من يُنفذُ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات المفروضة من قبل القانون و التنظيمات المطبقة له .¹
كما يُعاقب بغرامة تتراوح ما بين 50.000 دج و 100.000 .²

— المادة 77 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .¹

— المادة 79 من القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 جوان 2008 المتعلق بإلزامية إتمام البناءات و مطابقتها .²

— عقوبات سالبة للحرية :

في الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون رقم (90-29) يُعاقب المخالف بالحبس لمدة شهر (01) إلى سنة (06) أشهر .

— عقوبة هدم البناء :

هي عقوبة واردة في المواد 11 ، 12 و 13 من القانون رقم (04-05)¹ تنص على أن يُعاقب المخالف بهدم البناء كلياً أو جزئياً مع وضع مصاريف الهدم على عاتقه .

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بعقود التعمير :

تثير عقود التعمير عدة منازعات متعلقة منها ما يختص بها القضاء العادي أو القضاء الإداري ، و التي تتمثل في المنازعات الرخص الإدارية في أصل أدوات التعمير (الفرع الأول) و المنازعات الخاصة بالشهادات العمرانية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : منازعات الرخص الإدارية في أصل أدوات التعمير :

أولاً – المنازعات الخاصة برخصة البناء :

تثير رخصة البناء عدة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي و منها ما يختص بها القضاء الإداري .

— منازعات يختص بها القضاء العادي : هي المنازعات العي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون التعدي على شرعية الرخصة .

أ — القضاء الجزائي : وفقاً لمادة 386 من قانون العقوبات في حالة عدم احترام صاحب الرخصة للقواعد و الأحكام المنصوصة فيها أو التعدي على الملكية يمكن للإدارة رفع شكوى ضد المباني أو هدمها .

أما بالنسبة للمادة 77 من القانون رقم (90-29) تنص على أنه في حالة البناء بدون رخصة ترفع الإدارة شكوى ضده كما يمكنها هدم البناء دون اللجوء إلى القضاء بمساعدة شرطة التعمير .

¹ — القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2008 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

ب - القضاء المدني : تنشأ هذه المنازعات في حال عدم احترام القيود المحددة في الرخصة كحجب الضوء ، ارتفاع طابق يحجب أشعة الشمس أو نافذة مطلّة على ملكية الغير ¹ ، ممّا يُسمَح للغير برفع دعوى سواء كانت دعوى منع التعرّض أو استرداد الحيازة ، أو دعوى الملكية ².

— منازعات يختص بها القضاء الإداري:

تُمنح رخصة البناء بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء كما يمكن للمتضررّ منه رفع دعوى تعويض.

أ - دعوى الإلغاء : تُرفع هذه الدعوى ضدّ الإدارة من طرف صاحب الطلب إذا لم يُرضه الردّ الذي تمّ تبليغه به أو السكوت في الآجال المحددة قانوناً ، في هذه الحالة يودع طعناً لدى الولاية فيُحدّد أجل التسليم أو الرّفْض المُبرّر خلال خمسة عشر (15) يوماً ، كما يمكنه إيداع طعنٍ ثانٍ لدى الوزارة المُكلّفة بالتّعمير.

و في حالة عدم إبلاغه بأي ردّ بعد انقضاء المدة المحددة ، تأمر مصالح الوزارة المُكلّفة بالعمران مصالح التّعمير الخاصة بالولاية بالردّ بالإيجاب أو إخطاره بالرفض المُبرّر في أجل (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن ³.

ب - دعوى التّعويض : يمكن لطالب الرّخصة وذلك في حالة امتناع الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرّفْض اللّجوء إلى القضاء الإداري عند الغرفة الإدارية المحلية و مطالبته بالتّعويض ⁴.

ثانياً-المنازعات الخاصة برخصة الهدم:

رخصة الهدم كغيرها من الرخص الإدارية تنشأ عن مخالفتها منازعات تتمثل فيما يلي :

— منازعات يختص بها القضاء العادي :

يقع بين صاحب الرّخصة و الشخص الذي يلحق ضرراً عند قيامه بعملية الهدم كمالك البناية المجاورة لمحل الهدم ، في هذه الحالة يتدخل القضاء العادي في الفصل في النزاع القائم دون مناقشة شرعية الرّخصة ⁵.

— المادة 124 من القانون المدني ¹.

— منصورى نورة ، مرجع سابق ، ص 30 ².

— المادة 62 من المرسوم التّنفيزي رقم 15-193

— منصورى نورة ، مرجع سابق ، ص 31 ⁴.

— مقلید سعاد ، مرجع سابق ، ص 27 ⁵.

— منازعات يختص بها القضاء الإداري:

أما بخصوص هذه المنازعات فتتسأ أمام طالب الرخصة و الغير برفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر¹.

أ - دعوى الإلغاء : تُرفع هذه الدعوى بنفس الإجراءات الواردة في دعوى الإلغاء الخاصة برخصة البناء المذكورة أعلاه ، و ذلك ما وضّحته المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) .

ب - دعوى التعويض:

يرفع طالب الرخصة هذه الدعوى في حالة تعسف الإدارة برفضها لمنح الرخصة دون مبرر رغم إلغاء قرار الرفض ، فيمكنه القضاء الإداري و يرفعها لدى الجهة القضائية المختصة و مطالبتها بالتعويض .

ثالثا - منازعات رخصة التجزئة :

منازعات يفصل فيها القضاء العادي:

عندما يتنازل صاحب الأرض المجزأة للغير بعد حصوله على شهادة ترخيص بذلك و يُثبت التنازل أن المالك لم يتم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة وفقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى ، فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة قد يرفقها ببعض الالتزامات التي تقع على عاتق صاحبها و يجب عليه تنفيذها و نتيجة لذلك يمكن للمتنازل له المتضرر أن يرفع دعوى إبطال عقد التنازل مع التعويض وفقاً للمسؤولية المدنية² .

— أما بالنسبة للمنازعات الخاصة برخصة التجزئة و التي يفصل فيها القضاء الإداري فهي نفس الإجراءات التي يقوم بها القضاء الإداري في رخصة الهدم و شهادة التقسيم .

— منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 63¹

— منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 37²

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالشهادات العمرانية

منازعات شهادة التعمير :

إذا لم يتم اقتناع صاحب الطلب بالردّ الذي بُلِّغَ به (إجابة غير معلّلة ، حالة سكوت أو عدم الردّ من قبل السُلطة المختصة خلال الآجال المحدّدة ، له الحق الكلي في تقديمه لطلب رسمي أو رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة ، و في حالة الردّ السلبي أو حالة عدم الردّ ، فإنّه يُمكن أن يُنازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى إلغاء أو التعويض .

ويوجد طريقتين لرفع دعوى الإلغاء الذي يعارض موقف الإدارة ضدّ قرارها سواءً بدعوى أصلية (و هي التي تُرفع أمام القضاء الإداري للغرفة الإدارية المحلية إذا كان مُصدّر القرار هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أمّا إذا كان إصدارها من طرف الوالي فتُرفع إلى الغرفة الجهوية ، و في حالة إلغاء القرار بإمكان المعني تجديد طلبه عند نفس الجهة قصد حصوله على تلك شهادة) أو دعوى استثنائية (قد يثير المعني إلغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء) .

منازعات شهادة التقسيم :

بالنسبة لمنازعات هذه الشهادة التي يفصل فيها القضاء الإداري فهي تقوم بنفس الإجراءات الواردة في رخصة التجزئة و رخصة الهدم ، و لكن هناك منازعات متعلقة بشهادة القسمة تُسمّى دعاوى القسمة القضائية أو دعوى حل الشيوخ ، فهي السبيل عند عدم إجراء القسمة القضائية و يلجأ إلى إقامة دعوى إلى القضاء لاستصدار الحكم بقسمة المال الشائع شرط أن يقوم برفعها إحداث الأطراف المتضررة ، فلا يمكن للإدارة التصرّف بمحض إراداتها .

أما بالنسبة للجهة المختصة بالنظر في دعوى القسمة فهي المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها عقار محل النزاع و يقوم بالبث فيها أحد الأطراف فيبلغ بذلك جميع الشركاء ، لذلك وجب عليه إدخال جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.¹

— قديري أسماء ، مرجع سابق ، ص 33 .¹

منازعات شهادة المطابقة :

تنشأ عن شهادة المطابقة منازعات منها ما يختصّ بها القضاء الجزائي و منها ما يختص بها القضاء الإداري .

أ – منازعات يختص بها القضاء الجزائي :

تنشأ هذه المنازعات إذا بدت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة و التصاميم ، فتعلم إدانة صاحب رخصة البناء بأنه لم يتم القيام بإجراء البناء المنصوص عليه في الرخصة و عليه تقوم برفع دعوى أمام القاضي المختص ¹ .

يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المنشآت للرخصة إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي أي إعادة المواقع على ما كانت عليه من قبل ² ، كما يمكن أن يفرض عليه عقوبات تتمثل في غرامات مالية تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج أو الحكم بالحبس و يكون لمدة شهر إلى ستة (06) أشهر³.

ب – منازعات يختص بها القضاء الإداري:

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية ، تُرفع الدعوى حسب القواعد العامة في آجال محددة من تاريخ تبليغ القرار .

وفي حالة إلغاء قرار الرّفص فإنّه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها ، و إذا رفضت دون تسيّب فيإمكانه رفع دعوى تعويض أو دعوى القضاء الكامل ⁴ ، وهذا ما أكّده المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) .

— المادة 76 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .¹

— المادة 78 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .²

— المادة 77 من القانون رقم 90-29 ، المذكور سابقا .³

— بناني أحمد الهادي ، مرجع سابق ، ص 64 .⁴

خلاصة الفصل:

نظرا لخصوصية و أهمية ميدان التعمير ، أقرّ المشرّع الجزائري قوانين و أنظمة اعتمدت على أنّها آليات رقابة على الأنشطة العمرانية تهدف إلى تنظيم حركة العمران و التخلص النهائي من البناء الفوضوي و الاستغلال العقلائي للعقار و ضمان سلامة المواطنين ، في حين أنّه قد أخضع أجهزة وهيئات للقيام بمهمة الرقابة .

و بالرغم من القيود المفروضة على مستعملي المجال إلا أنّ المخالفات العمرانية تعددت ممّا أدّى إلى تطبيق عقوبات و جزاءات قضائية يختص بها القضاء الجزائي و هذا ردعا للمخالفين لحماية النظام العمراني ، إلا أنّها عرفت قصورا كبيرا لعدم احترام و إنفراد الجهات الإدارية المخوّلة بإعدادها وتنفيذها تكون في غالب الأحيان هي المسؤولة عن مخالفتها إما بنقص خبرتها أو نقص الوسائل المادية التي تمكنها من الإطلاع على المهام المقررة أو للتواطؤ مع هؤلاء المخالفين، و قد نتج عنه تشعب منازعات متعلّقة بأدوات التعمير والتي يتدخل فيها القضاء الإداري و المتمثلة في دعوى الإلغاء أو التعويض و كذلك القضاء العادي .

الخلاصة

من خلال ما سبق طرحه في موضوع بحثنا الذي جاء بعنوان أدوات التّعمير في التّشريع الجزائري ، نجد أنّ المشرع قد أعطى مكانة بارزة لمجال العمران ، حيث أنّه قد بذل جهودا كبيرة للقضاء على البناءات الفوضوية التي لاقتها الجزائر في فترة السبعينات و الذي أثر على مظهر المدن و قد حاول المشرع إيجاد حلول لمكافحة المخالفات الواردة على العمران و ذلك من خلال وضعه لأدوات التّعمير و آليات إدارية لضبطه و الهدف منها تجسيد سياسة التّعمير و هذا وفق النصوص القانونية و التّظيمية التي قام بإعادة تعديلها وفق ما يتساوى مع مبادئها .

و بالرغم من الضغوطات التي كانت تمرّ بها سياسة التّعمير في الجزائر بتعاقبها على عدّة مراحل إلّا أنّ المشرع قد وُفقَ عند إصداره للقانون رقم 90-29 الذي يُعتبر النواة الأساسية للعمران و من أهم القوانين و أبرزها و في حين أنّ أدوات التّعمير تمثّلت في المخطّطات المحليّة و التقنيّة (المخطّط التوجيهي للتهيئة و التّعمير و مخطّط شغل الأراضي الذي تمّ تقييمه على أنّه مكمل للمخطّط التوجيهي إضافة إلى المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم الذي أقرّ على أنّه متمم لنقائصهما معا) ، و التي ترمي إلى تحديد قوام الأراضي العمرانية من خلال إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي .

كما أنّ المشرع الجزائري قد أولى أهميةً لآليات الضبط الإداري ، حيث تتمتع هيئاته بسلطات واسعة و المتمثلة في (رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالتّعمير) و هي منح التراخيص الإدارية و الشهادات العمرانية و الرقابة الإدارية أثناء عمليات البناء و بعد إنهاءها ، و كل ذلك من أجل ضمان المصلحة العمرانية و ضبط نظامها .

و كل ما سبق ذكره إلّا أنّها عند تعسفها في الاستعمال الحسن لسلطاتها ، و نظّم تقنين ضمانات لكفل الحقوق و هي الرقابة القضائية على أعمال العمران و ذلك باللجوء إلى القضاء عموما و إلى القضاء الإداري بوجه الخصوص .

و نظرا لكثرة المنازعات التي تطرأ على الرخص و الشهادات العمرانية إلّا أنّنا قد تطرّقنا إلى منازعات كل واحدة منهما على حدّ ، و المنازعات الخاصة بأدوات التّعمير ، و عرفنا من خلال موضوع بحثنا أنّ الاختصاص في المنازعات يكون من طرف القضاء الإداري و العادي بقسميه (القضاء الجزائي و القضاء المدني) .

كما حاولنا الإلمام بالجزاءات المنصوص عليها عند مخالفة الإجراءات التي لها يد في حماية التهيئة و التعمير .

و لقد توصلنا من خلال طرحنا لموضوع بحثنا إلى حوصلة من النتائج و هي كالتالي :

— المكانة البارزة التي اكتسبها القانون رقم (90-29) الذي أعطى نبضاً جديداً لسياسة التعمير في الجزائر و اعتماده على السندات العمرانية لتنظيم المجال العمراني .

— الجهود المبذولة من طرف المشرع الجزائري لمحاولة الحفاظ على النظام العمراني و ذلك بطرحه للمخطط التوجيهي و الذي يحدد التوجيهات و إتماماً له وضع أساساً داعماً و مكملًا تحت مسمى مخطط شغل الأراضي إذ لهما ارتباط وثيق ببعض ، رغم أن المخطط الثاني يتمتع بالقوة القانونية إلا أنه يفتقر إلى التطبيق على أرض الواقع مما جعله مجرد دراسة فقط .

— اتخاذ المشرع حل جذري و هو المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعرف بأنه استكمال النقائص خاصة المخططات المحلية ، ولكن للأسف بقي على أنه مخطط مستقبلي لم يتم تطبيقه على أرض الواقع .

— تسمية الرخص الإدارية و الشهادات العمرانية بآليات الضبط الإداري و عقود التعمير، وبما أن الرخص ذات نطاق حساس تم ضبطها بأنظمة قانونية .

— اعتبار آليات الضبط الإداري قرارات فردية و بالأخص الرخص لأنها تصدر من طرف أفراد لها السلطة المخولة لذلك .

— ضمان مشروعية القرارات الإدارية باللجوء إلى دعاوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية مع إمكانية وضع طعون في حالة عدم قبول صاحب الطلب للرد الذي أصدر من طرف الإدارة في حقه .

— تطبيق أحكام العقوبات الإدارية و الجزائية التي تخص المخالفات التي تطرأ على أدوات التعمير و عدم احترام آليات الضبط الإداري سواءً من طرف الإدارة أو الأشخاص .

— و رغم كل ذلك إلا أن الهدف المُراد تحقيقه و هو تنظيم ميدان التّعمير و مكافحة البناء العشوائي و العقوبات المقرّرة على المخالفات التي تقع عليه ، لم تنجح نظراً لضعف صرامة السلطات المحلية و الرّقابات الإدارية .

وعلى ضوء ما توصّلنا إليه في دراستنا من استنتاجات ، نتطرّق إلى مجموعة من التّوصيات التي لربّما تكون حلاً مناسباً للمشاكل و العقوبات :

— إلزامية تطبيق العقوبات المقرّرة و تشديدها فيما يخص البنائات و المشاريع التي تشكّل هاجساً خطيراً في مجال البيئة و هذا بسبب الاخلال برخصة البناء .

— تدارك النّقائص الواردة في منظومة التّهيئة التّعمير بالنّسبة لأشغال البناء و ذلك عن طريق الرّقابة التّامة على المخطّطات الوطنية ، لتفادي البنائات العشوائية و الفوضوية التي تمسّ قطاع البناء حالياً و الحدّ منها .

— تطبيق نصوص القانون رقم (01-20) المتعلّق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و خاصّة المادّة 18 منه فيما يخص احتواء مناطق الظّل و الريف و تطبيق نصوص التّهيئة و التّعمير على أرض واقعها من نقص في تنميتها الاقتصادية و اختلال في توازنها السّكني .

— إعادة النّظر في الآجال المحدّدة من طرف الإدارة في منح التّراخيص و الشّهادات لما فيه من استهتار يمسّ بالأمن البيئي و عدم احترام قواعد التّعمير و النّصوص الخاصة بها بوجه عام ، و ممّا كان سبباً أساسيّاً في كثرة انتشار البناء الفوضوي .

قائمة المراجع

1 – القوانين :

1. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 1990 الجريدة الرسمية العدد 51 .
2. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر ، الجريدة الرسمية العدد 55.
3. القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة . القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 .
4. القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسخير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .
5. القانون المدني .
6. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جوان 2015 المتعلق بالزامية إتمام الأراضي و مطابقتها، الجريدة الرسمية العدد 44 .
7. القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء .

2 – المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير الرخص الإدارية و الشهادات العمرانية و تسليم ذلك ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 الجريدة الرسمية العدد 01 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 07 جانفي 2009 الجريدة الرسمية العدد 55 .

3. المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية العدد 26، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 62 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012 ، الجريدة الرسمية العدد 19 .

4. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 62 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04 أفريل 2012 ، الجريدة الرسمية العدد 21 .

3 – القرارات :

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يخص البناءات ذات الاستعمال السكني .

4 – الكتب :

1. أ.منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، دون طبعة ، 2010 .

2. حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية طبعة منقحة و مزيده في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 34 حي لابروتار بوزريعة ، الجزائر ، 2009 .

3. د. محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، 15 حي النصر الحجار ، عنابة ، بدون طبعة .

4. د. عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية ، جسور للنشر و التوزيع ، حي المندرين قطعة 69 محل رقم 4 ، المحمدية ، الجزائر .

5. د. محمد حماد ، تخطيط المدن و تاريخه ، مطبعة المعرفة ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، 1965.

5 – المجلّات :

1. مجلّة المفكر ، د. عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، العدد الثالث .
2. مجلّة العلوم الإنسانية ، د. عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، العدد الثامن .
3. مجلّة أبحاث قانونية و سياسية ، عبان عبد الغني (طالب باحث في الدكتوراه) ، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، العدد الثاني .
4. مجلّة الباحث للدراسات الأكاديمية ، أ. لعويجي عبد الله ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، العدد التاسع ، جوان 2016 .
5. مجلّة آفاق علمية ، أ. جلّول زناتي ، أ. حمودي محمد ، تشريع التّعمير و التطوير العقاري في الجزائر و دوره في التنمية الحضرية ، العدد الثالث ، المجلّد 11 رقم العدد التسلسلي 20 ، 2019 .

6 – محاضرات :

1. محاضرات في مقياس التّهيئة و التّعمير، لطلبة السنة أولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات، د. مؤدنامون ، جامعة طاهيري محمد ، 2018-2019 .

7 – رسائل علمية :

1. عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التّهيئة و التّعمير الجزائري ، أطروحة نيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقّاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2014-2015 .
2. لعويجي عبد الله ، قرارات التّهيئة و التّعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامّة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012 .

3. كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامّة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012 .
4. سنوسي رفيقة ، أدوات التّهيئة بين التّشريع و التّطبيق ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية ، تخصص المدينة و المجتمع ، معهد الهندسة المدنية و الرّي و الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2010-2011 .
5. كيجل سلسبيل ، آليات الرّقابة على عملية البناء في التّشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام ، تخصص إدارة عامّة و تسيير الأقاليم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2015-2016 .
6. هوارى سعاد ، مخطّطات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التّطبيقات الميدانية ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في التّهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التّهيئة العمرانية، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015 .
7. وفاء عز الدّين ، منازل التّعمير في التّشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامّة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2014-2015 .
8. غربي إبراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقّاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدّة ، 2011-2012.
9. مقيلد سعاد ، قرارات التّهيئة و التّعمير في التّشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013-2014.
10. بن صافية حفيظة ، إمعاش حكيمة ، آليات و قواعد الرّقابة الإدارية ، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات الإقليميّة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012-2013 .

11. شعلال سهام ، عطا ف نادية ، نظام الرّخص و الشّهادات في ظل المتضمّن التّهيئة و التّعمير 90-29 ، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أولحاج ، البويرة ، 2017 .
12. بناني أحمد الهادي ، أحكام و آليات و الرّقابة في مجال التّهيئة و التّعمير في القانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص إدارة عامّة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2018-2019 .
13. علي زريق ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التّفيذي رقم 19/15 ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي التّبسي ، تبسة ، 2015-2016 .
14. فرج مسعود ، آليات التّهيئة و التّعمير في التّشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية بالمدينة ، 2011-2012 .
15. عتيق صفي الدين ، مكحل زهرة ، دور قواعد التّهيئة و التّعمير في حماية البيئة ، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون عقّاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، 2018-2019 .
16. قديري أسماء ، دور قواعد التّهيئة و التّعمير في الرّقابة المنازعات المتعلّقة بها ، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقّاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، 2016-2017 .
17. حلّمي بلخير ، دور قواعد التّهيئة و التّعمير في حماية البيئة ، مذكرة نيل شهادة ماستر أكاديمي ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2012-2013 .
18. نذير خذيري ، محمد دوداري ، مخطّطات التّهيئة و التّعمير في التّشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر أكاديمي ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، مسيلة ، 2016-2017 .

19. مهدي زرولو ، إبراهيم فنيدس ، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون عام (منازعات إدارية) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، 2015-2016 .

الفهرس

	شكر و عرفان
	إهداء
4-1	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير في التشريع الجزائري
06	المبحث الأول : ماهية أدوات التعمير في التشريع الجزائري
06	المطلب الأول : مفهوم أدوات التعمير في التشريع الجزائري
06	الفرع الأول: تعريف أدوات التعمير
07	الفرع الثاني : مبادئ و أهداف أدوات التعمير
08	المطلب الثاني : مراحل التطور التاريخي أدوات التعمير
15	المبحث الثاني: تنظيم أدوات التعمير في التشريع الجزائري
15	المطلب الأول: أدوات التعمير والإجراءات الخاصة بها
15	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
21	الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي
27	المطلب الثاني : القواعد العامة للتهيئة و التعمير
27	الفرع الأول : مفهوم القواعد العامة
28	الفرع الثاني : تنظيم القواعد العامة للتهيئة والتعمير
31	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: عقود التعمير والمنازعات المثارة بشأنها
34	تمهيد
34	المبحث الأول: الرخص الإدارية والشهادات العمرانية
34	المطلب الأول: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري
34	الفرع الأول: رخصة البناء
48	الفرع الثاني : رخصة الهدم
53	الفرع الثالث : رخصة التجزئة
63	المطلب الثاني: الشهادات العمرانية
63	الفرع الأول : شهادة التعمير
68	الفرع الثاني : شهادة التقسيم

72	الفرع الثالث : شهادة المطابقة
75	المبحث الثاني : منازل أدوات و عقود التّعمير
75	المطلب الأول : المنازل الخاصة بأدوات التّعمير
76	المطلب الثاني : المنازل المتعلقة بعقود التّعمير
76	الفرع الأول : منازل الرّخص الإدارية في أصل أدوات التّعمير
79	الفرع الثاني : المنازل المتعلقة بالشهادات العمرانية
82	خلاصة الفصل
84	خاتمة
	قائمة المراجع