

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي – الأغواط -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



الموضوع :

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون عقاري

اعداد الطالبتين :

جامد حليلة

بن ساعد سعاد

لجنة المناقشة:

جامعة عمار ثليجي بالاغواط

رئيسا

د/ بن صالح أحمد الحاج عيسى

جامعة عمار ثليجي بالاغواط

مشرفا

د/ نوعي أحمد

جامعة عمار ثليجي بالاغواط

مناقشا

د/ خضرون عطالله

السنة الجامعية 2020/2019

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع الى الوالدين الكريمين عرفانا وحباً وتقديراً لهما أطال  
الله في عمرهما، الى إخوتي وأخواتي حفظهم الله، الى كل الأهل والأقارب  
وزميلتي حليلة جامد وكل زملائي في الدراسة والى كل من أكن لهم الحب  
والتقدير

بن ساعد سعاد

# إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم

أحمد الله كثيراً طيباً مباركاً فيه وأشكره على ان وفقني لإنجاز هذا العمل  
المتواضع الذي أرجوا أن يكون ذخراً لي في الدنيا والآخرة وان ينتفع به من  
بعدي واهدي ثمرة عملي الى روح والديا الكريمين رحمهما الله في الدنيا والآخرة

الى إخوتي وأخواتي حفظهم الله ورعاهم

كما اهدي عملي هذا إلى زميلتي في الدراسة سعاد بن ساعد التي أتمنى لها  
النجاح والتوفيق في حياتها

والى صوفي والى كل من ادين لهم بالوفاء والإخلاص ولم انكرهم

الى من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلبي

حليلة جامد

# تشكرات

الله أعنا على ذكرك وشكرك وحسن عبادتك

وجازي الله عنا خير الجزاء نبي الهدى القائل

من لم يشكر الناس لم يشكر الله

وعلى أنوار هذا الحديث نتقدم بشكرنا الخاص الى جميع

أساتذة قسم العلوم القانونية دوناستثناء والذين نكن لهم فائق الاحترام والتقدير

على راسهم اعضاء اللجنة

الدكتور بن صالح الحاج عيسى

الدكتور نوعي أحمد

الدكتور خضرون عطالله

والى كل من قدم لنا يد العون لإنجاز هذه المذكرة وزكى عملنا هذا بمساعدته

المادية أو المعنوية

# المقدمة

## - مقدمة -

إن البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني اخذ يتفاقم يوم بعد يوم على حساب النواحي الفنية والجمالية للمدينة ومقوماتها، الشيء الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل بوضع الإطار القانوني الكفيل بتنظيم النشاط العمراني، مانحا الإدارة خاصة البلدية سلطات التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران وفي هذا السياق منح المشرع صلاحيات معتبرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة ضبط، سواء بموجب قانون البلدية 10/11 أو بموجب النصوص المتعلقة بالتهيئة و التعمير حتى تتم الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقييد بالنصوص عليها فأصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية متعددة لتنظيم العمران إذ ألزم مراقبة كل مجال عمراني تابع للبلدية وذلك بتكريس مجموعة من الهيئات و الوسائل البشرية للرقابة على التعمير ومعاينة الأشغال وتفصي المخالفات على رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية وبهذه الصفة فهو يكلف على الخصوص بالسهر على احترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما ، اذا تصدر السلطات الإدارية المتخصصة قرارات إدارية بشأن تنظيم عملية البناء وتشيد البنايات.

حيث وزع المشرع الاختصاص بين هاته الهيئات الإدارية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتمتع بالازدواجية في الاختصاص حيث يمثل البلدية تارة ويمثل ويعمل لحساب الدولة تارة أخرى وشرطة العمران وفرقة التحقيق إلا أن رقابة واحدة غير كافية، فتم إنشاء رقابتين الأولى رقابة إدارية قبلية بفرض تراخيص إدارية والمتمثلة في القرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم أو التجزئة أو غيرها والتي تمنح لطالبيها في إطار احترام المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

ورقابة ميدانية بعدية والتي تتم عن طريق الفحص والمعاينة عن طريق التنقل إلى عين المكان لمراقبة مدى مشروعية ومطابقة البناء للمخططات سواء أثناء الإنجاز أو بعد إتمامه ومعرفة من المسؤول عن المخالفات العمرانية وقد خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في هذا المجال والتي سنتطرق إليها في بحثنا هذا.

حيث كان الدافع وراء بحث هذا الموضوع ، باعتباره يتطرق إلى مهمة في غاية الأهمية والملقاة على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي إضافة إلى وظائف الضبطية الكلاسيكية المعروفة في المحافظة على الأمن والنظافة والسكينة والصحة العامة ومهامه في إدارة وتسيير الشؤون المحلية، قد ولد إرادة المساهمة الشخصية للبحث في المسألة للوصول ربما والى حل لمشكل الفوضى العمرانية و رغبتنا للخوض في الموضوع من جهة ، ومن جهة أخرى إثراء الجانب العلمي بهذا البحث المتواضع و التعرف أكثر على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتعمير.

وأثناء البحث في هذا الموضوع واجهتنا صعوبات كأي بحث علمي تأتي في مقدمتها قلة إن لم نقل ندرة المراجع والمصادر العلمية الورقية المطبوعة و غلق المكتبات بأنواعها نظرا للظروف الطارئة التي تعيشها البلاد والعالم بسبب الأزمة الصحية كوفيد 19، واعتمادنا على الشبكة العنكبوتية كمصدر وحيد لتحميل الكتب والمراجع.



و في محاولة منا التعرف أكثر على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران تم طرح الإشكالية التالية: ماهي صلاحيات والمهام المنوطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران؟ وماهي الآليات التي يتمتع بها لممارسة تلك المهام؟ إن أهمية تحليل الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، تظهر على المستويين، النظري والعملي.

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

أما على الصعيد العلمي، فالأهمية تكمن في فائدة والحاجة العلمية للمواطن في معرفة الجهة التي يقصدها للحصول على وثائق البناء والتعمير وتحديد الجهة المختصة بالرقابة على احترام مضمون هذه الوثائق، وتميز وفصل صلاحيات البلدية عن باقي الرقابة الأخرى.

و بما أن طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج المتبع، ولأن موضوع الدراسة يرتكز أساسا على وصف وتحليل الأحكام لذلك ارتأينا أن نعالج موضوع صلاحيات وسلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران معتمدين المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراستنا لأهم الإجراءات والتعاريف والخصائص المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير وصلاحيات ومهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الرخص والشهادات العمرانية ودوره في الحفاظ على النظام العام داخل المدن وفي تنظيم والتوسع السكاني في المجال العمراني الذي تسوده مخالفات متعددة منها ظهور البناءات الفوضوية ومساكن لا تتوفر على الشروط اللازمة وذلك دون مراعاة منهم لقواعد التهيئة والتعمير إلا أننا في كثير من الحالات نتساءل من يتحمل مسؤولية عدم مراقبة البناء سواء قبل الشروع أو بعد الانتهاء منه فهل هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده المسؤول بالدرجة الأولى عن عدم مراقبة البناء؟ والى ما ألت إليه المدن الجزائرية.

ومن خلال ما توفر لدينا من معلومات ارتأينا إلى وضع خطة واضحة وشاملة وملمة بالعناصر الأساسية للموضوع حيث قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين:

### - الفصل الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل عمليات البناء.

- 1 - الرقابة القبلية وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في اعداد أدوات التهيئة والتعمير.
- 2 - سلطات وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال نظام التراخيص كآلية للرقابة القبلية.

### - الفصل الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد عمليات البناء.

- 1- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الإدارية البعدية والآثار المترتبة عنها.
- 2- اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات العمرانية.



## الفصل الأول

سلطات وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

قبل عمليات البناء

## الفصل الأول

سلطات وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل عمليات البناء يعد الضبط الإداري كل الأعمال والإجراءات والأساليب القانونية والمالية والفنية التي تقوم بها سلطات الضبط الإداري المختصة، وذلك بهدف المحافظة على النظام العام بطريقة وقائية في نطاق النظام القانوني للحقوق والحريات السائدة في الدولة<sup>1</sup>.

والضبط الإداري في مجال التعمير يتضمن مراقبة النشاط العمراني للأفراد وتوجيهه على نحو يكفل المحافظة على النظام العام فهو بذلك إجراء ذو طابع وقائي<sup>2</sup>.

و يمكن الإدارة من التدخل مسبقا في الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء وهدم وتجزئة... الخ وفرض ما تراه لازما من الاحتياطات الوقائية، لذلك ومن أجل ممارسة هذه الرقابة القبليّة، مكن المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي العديد من وسائل الكفيلة للإبقاء على النظام العام العمراني مستقرا وذلك عن طريق مشاركته في إعدادا لمخططات العمرانية أو ما يسمى بأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (p.d.a.u) ومخطط شغل الأراضي (p.o.s.) اللذان يعدان بمثابة أداتين قانونيتين تنظمان استخدام المجال داخل النسيج العمراني ومن خلالهما يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على إعداد التوازن بين مختلف وظائف وأنماط البناء و الأنشطة المتنوعة على مستوى بلديته. إن ممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي لهذه الرقابة تتم عن طريق وسائل أخرى ترجمة لهاتين الأداتين والتي تتمثل أساسا في الرخص والشهادات والتي تعد تجسيد واقعي لمضمون مخططات التعمير<sup>3</sup>.

1- عمار عوابدي، القانون الإداري: النشاط الإداري الجزء الثاني، د م ج، الجزائر، 2000، ص10.

2- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص155.

3- حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع إدارة عامة وإقليمية القانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، 2012/2013، ص10.

## المبحث الأول: الرقابة القبلية وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في اعداد أدوات التهيئة والتعمير.

لقد ظهرت العديد من التعريفات لقوانين التهيئة والتعمير وان تعددت هذه التعريفات الى ان المفهوم الأساسي الذي جاءت من اجله هذه القوانين يبقى متقارب وهي تلك القوانين التي تهدف الى تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن وذلك من خلال سعيها الى التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة والمصلحة العامة للمجتمع بحيث توفر هذه القوانين الحد الأدنى من الرقابة على الاعمال .

ويعد التخطيط في مجال التهيئة العمرانية بصفة عامة والتعمير بصفة خاصة أسلوبا متبعًا للحد من الفوضى العمرانية بإخضاع التوسع الحضري ونمو المدن الى التخطيط العمراني<sup>1</sup>. لذلك يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي لتنظيم المجال العمراني للبلدية على وضع مخططات التهيئة والتعمير والتي تتمثل في **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.**

**المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه.**  
**أقر المشرع الجزائري النظام القانوني المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال قواعد قانونية منظمة وعلى هذا الأساس تم تقسيم المطلب الى الفرع الأول الذي يتضمن تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه والفرع الثاني، لإجراءات وكيفيات إعداد المخطط والمصادقة عليه.**

**الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه.**  
لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له ، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005

1- بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، دم ج، الجزائر، 2000، ص89.

**أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**  
يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجاني والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية يأخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>. وهو يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية، والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها الى عشرون 20 سنة بعد اعداده مما يجعل منه أداة التخطيط على المدى الطويل أو وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسع التجمعات السكنية كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي بتقسيم المنطقة الى قطاعات محددة<sup>2</sup>.

**ثانياً : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**  
حسب ما نصت عليه المادة 17 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف الى ما يلي:  
- يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.  
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.  
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كمايلي:  
\* القطاعات المعمرة: تشمل كل الأراضي وان كانت غير معمرة جميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها  
\* القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في افاق الـ 10 سنوات حسب جدول الأولوية<sup>3</sup>.  
\* قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق الـ 20 سنة<sup>4</sup>.  
\* القطاعات الغير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي تكون حقوق البناء منصوص عليها والمحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه القطاعات<sup>5</sup>.

1- المادة 16 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له.

2 - حنان بلرباط، المرجع السابق، ص12.

3- المادة 21 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق.

4- المادة 22 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

5- المادة 19 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

كما يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>1</sup>.  
-تقدير توقعات التعمير في المستقبل وتنظيمه وهو الهدف الأساسي للمخطط.  
- تحقيق المصلحة العامة عن طريق برمجة المرافق العامة والبنى التحتية على المستوى المحلي وتحديد الأراضي أو المواقع اللازمة لتمرکزها، والمناطق الواجب حمايتها مثل الأراضي الفلاحية التي خص لها المشرع الجزائري عناية نظرا للتزايد السكاني المستمر وحماية البيئة بما تتضمنه من موارد طبيعية وتحقيق التوازن الطبيعي والبيئي والنمو العمراني والاقتصادي، وكذلك حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي<sup>2</sup>.  
- وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الأشياء والممتلكات والتجهيزات والهيكل القانونية وهذا انطلاقا من الموازنة ما بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية.

<sup>1</sup>- المادة 23 من قانون رقم 29/90، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- المادة 16 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

**الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه.**

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بإتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والتي يمكن حصرها في:

- 1- مرحلة إعداد المخطط.
- 2- مرحلة المصادقة النهائية على المخطط.
- 3- مرحلة المراجعة.

**أولاً: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**  
ان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمر بالمراحل التالية:  
1/ مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مشروع المخطط ودراسته:  
نص قانون التهيئة والتعمير 29/90 في المادة 24 على وجوب تغطية كل بلدية من بلديات الوطن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير على أن يكون إعداد مشروع هذا المخطط وبصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وتلتزم الأجهزة المؤهلة

التابعة للدولة والجماعات المحلية بتطبيق كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد هذا المخطط، كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه<sup>1</sup>.  
\*المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T) الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني ، التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم الوطني وتنميته المستدامة.

1- المادة 67 من قانون رقم 29/90 ، المرجع السابق

\*المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (S.R.A.T) والتي تحدد بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، هذه الأخيرة التي يقصد بها الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة<sup>1</sup>.

\*مخططات تهيئة الإقليم الولائي (P.A.W) التي توضح وتضمن بالتوافق وتتجسد مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد هذا المخطط بدراسة مسبقة تقوم بها مكاتب الدراسات المتخصصة والتي تمنح لها في إطار عقود الصفقات العمومية<sup>2</sup>.

كما يتعين عليه متابعة انجاز الدراسة والتأكد من صلاحية وصحة المعطيات التي تم جمعها من الميدان من طرف مكتب الدراسات المكلف بإعدادها حتى تكون الدراسة مقتبسة من الواقع وعليه، ولضمان تنمية منسجمة للفضاء أو المجال الوطني يتعين أن ينسجم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع:

مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني، الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية فيما يخص: تنظيم الخدمات العمومية، مساحات التنمية المشتركة بين البلديات، البيئة، السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالبنية الحضرية، ان هذا الانسجام ما هو إلا انعكاس للطابع الهرمي لقواعد التعمير وتحقيق لمبدأ المطابقة الذي يقتضي خضوع القاعدة الأدنى للقاعدة الأعلى وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الفقرة 2 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على أنه "....تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي"<sup>3</sup>.

وكذلك ما نصت عليه المادة 16 من نفس القانون على أنه عند تحديده للتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يجب أن يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وذلك من أجل ضمان المصالح ما فوق المحلية المتعلقة بالتعمير وتهيئة الإقليم وتدعيم الرابط بين التعمير، تهيئة الإقليم، البيئة السياسية، الاقتصادية والاجتماعية وهذا هو الهدف الذي يسعى الى تحقيقه القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>4</sup>.

1- حنان بالمرابط، المرجع السابق، ص 16.

2- المادة 13 من قانون رقم 29/90 المرجع السابق.

3- المرسوم الرئاسي رقم 10/236 المؤرخ في 7 أكتوبر 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 58، 2010.

1- المادة 16 من قانون رقم 29/90، المرجع السابق.

2 / الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.  
يتم إقرار مشروع القرار المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة<sup>1</sup>، من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية<sup>2</sup>.  
وفي هذه الحالة يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية<sup>3</sup>.

وتضم المداولة النقاط التالية:  
- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود.  
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط.  
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العامة، ويتم إبلاغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليه وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>4</sup>.

1- المادة 25 من قانون رقم 29/90، المرجع السابق.

2 - المادة 12 من قانون رقم 29/90، المرجع السابق.

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عيه ومحتوى الوثائق المتعلقة به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 315/05، ج ر رقم 26، سنة 1991.

4 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

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

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار القرار الإداري الذي يرسم المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي سوف تبين توسع المخطط ومذكرة تقديم المداولة، فيصدر القرار من طرف الوالي المختص إقليميا إذا كان الإقليم المعني تابعا لولاية واحدة، أما إذا كان إنجاز المخطط يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة فإن القرار يصدر عن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية والتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

### 4- التشاور والمشاركة:

حرصا من الدولة على مبدأ المشاركة في صناعة القرار والتنسيق في وضع أدوات التهيئة والتعمير ولأهميته في الارتقاء بمستوى ومردود هذه الأدوات وتحقيق بما يسمى بالتعمير المشاركون، تم التأسيس لآليات واعدة للتشاور الفعلي والمشاركة المكثفة لجميع المتدخلين وبين مختلف الفاعلين المعنيين بتسيير الإقليم من الدولة، الجماعات المحلية، المستثمرين، المتعاملين الاقتصاديين والمواطنين وممثلي المستعملين في مجال التعمير والبناء بصورة ناجحة ومنظمة.

#### أ- الاستقصاء العمومي:

شكل من أشكال مشاوررة ومشاركة الجمهور، حيث يتم إخضاع مشروع المخطط الى التحقيق العمومي لمدة (45) خمسة وأربعون يوما ابتداء من انقضاء مهلة الستين (60) يوما، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا إداريا يعرض:

\* تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخططات التوجيهية والتهيئة والتعمير فيه أو فيها.

\* تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

\* تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءه.

\* تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة منه الى الوالي المتخصص إقليميا في مقابل ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يفتح سجلا خاصا مرقما وموقعا من طرفه يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعترافات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط كما يمكن الإعراب عنها مباشرة أو إرسالها كتابيا الى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين وبانقضاء مهلة الخمسة والربعين (45) يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة خمسة عشر (15) يوما الموالية بإعداد

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتواصل أليها ويحواله مباشرة الى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

ب – الإعلام والإشهار:

تحقيقا لمبدأ الشفافية ومبدأ المشاركة وتمكين المواطنين على الاطلاع والحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم وتنميتها ، يلزم المشرع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير حيث توضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذي يحتج بها عليهم ، وبالتالي يتم نشر مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة للمواطنين على أن تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواه كما أنه يحق لأي شخص أن يطلع في عين المكان على محاضر مداولات المجلس الشعبي والقرارات وأن يأخذ نسخة منه على نفقته ، إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - صفاء تليلي، حنان سالم، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة شهادة الماستر قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد جمة لخضر، الوادي، 2016/2017، ص14.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص21.

**ثانياً:** مرحلة المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.  
يتم ارسال مشروع مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوباً بملف كامل يتضمن:

- سجل الاستقصاء العمومي، محضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق وذلك بعد الموافقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية الى الوالي المختص إقليمياً الذي بدوره يتلقى رأي المجلس الولائي المختص خلال مهلة (15) خمسة عشر يوماً الموالية من استلامه الملف<sup>1</sup>.

بعد هذه الآجال يعرض مشروع المخطط للمصادقة النهائية عليه تبعا لأهمية البلدية او البلديات المعنية وذلك اما، من الوالي المختص إقليمياً بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن مئتي ألف 200.000 نسمة، أو من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين مئتين ألف 200.00 وخمس مئة ألف 500.000 نسمة<sup>2</sup>.

أو بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بعد استشارة الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يزيد عدد سكانها عن خمس مئة ألف 500.000 نسمة.

ويجب أن يشمل ملف المصادقة على المخطط على:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين والوثائق المكتوبة وبيانات المخطط.

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 17/91 ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 27 من قانون رقم 29/90 ، المرجع السابق.

**ثالثا: مرحلة المراجعة:**

منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي حق وسلطة مراجعة المخطط والتي تتم وفقا لما قرره القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير للأسباب التالية:

- 1 - لأن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع.
  - 2 - تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط بما يجعل مشاريع التهيئة والبنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد والمحيط مما يحتم برمجة مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>
- وتتم المراجعة وفقا للأحكام المنصوص عليها في تحضير المخططات والمصادقة عليها، أي باتباع المراحل نفسها التي تم إنتاجها خلال التحضير للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

**المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي ومراحل إعداده والمصادقة عليه.**  
نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بصفة عامة في قانون التهيئة والتعمير في القسم الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التهيئة والتعمير وهذا ما نصت عليه المادة من 31 إلى المادة 38 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.  
يعد مخطط شغل الأراضي ترجمة مفصلة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو ينظم الأرض والمجال ولا يترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها وتكون توجيهاته متطابقة معه.<sup>3</sup>

ويعتبر مخطط شغل الأراضي للتعمير من القواعد الهامة التي تهدف الى وضع برامج اقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشائها.

<sup>1</sup>- عيسى هزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور النشر والتوزيع ،الجزائر الطبعة الأولى، 2014،ص72.

<sup>2</sup>- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص16.

<sup>3</sup>- بشير التجاني، المرجع السابق، ص100.

**الفـرـع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير وأهدافه.**

**أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير (P.O.S)**  
أداة من أدوات التعمير ويعرف بأنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

ويحدد مخطط شغل الأراضي مختلف عمليات التهيئة والارتفاقات وحقوق استخدام الأراضي والبناء، حيث يمكن أن يغطي إقليم بلدية لكل أجزاء منه وذلك لمدة متوسطة تتراوح مدته ما بين الخمس 05 سنوات إلى عشر 10 سنوات.  
ويختلف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن مخطط شغل الأراضي حيث أن هذا الأخير ذو طابع تفصيلي أكثر مما يجعل منه أداة تعميم بامتياز.

**ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.**

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعين الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح بها، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشأة العمومية والمنشأة ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- تحديد الارتفاقات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- تعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها<sup>2</sup>.
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للزلازل والتي تخضع لإجراء تحديد أو منع البناء، كذلك المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية.
- بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.

<sup>1</sup>- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص25.

<sup>2</sup>- المادة 31 من قانون رقم 29/90، المرجع السابق.

**الفـرـع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.**  
حددت إجراءات إعداده بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 05/318 المؤرخ في 2005/12/10.  
إن إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي تنقسم إلى مرحلتين وهما مرحلة إعداده (أولا) ومرحلة المصادقة عليه (ثانيا).

**أولا: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي.**

**يـمـر إـعـدـاد مـخـطـط شـغـل الأـرـاضـي بالـخـطـوات التـالـيـة:**

**1 / مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مشروع المخطط ودراسته:**

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بمبادرة إعداد مشروع المخطط، وذلك تحت مسؤوليته، أما إذا كان المخطط يضمن بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية إسناد مهمة الإعداد الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، غير أن المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup> برأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي .

وباعتبار هذا المخطط أخر حلقة من سلسلة مخططات التعمير وتحقيق لمبدأ المطابقة والانسجام بينها، لابد أن يأخذ مخطط شغل الأراضي بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند تحديد حقوق البناء واستعمال الأراضي ويعتبر مخطط شغل الأراضي كذلك مرجع من أجل تحرير الرخص والشهادات.<sup>2</sup>

**2/ الموافقة على مخطط شغل الأراضي:**

تتم الموافقة على مشروع إعداد المخطط بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حاله إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو عدت بلديات تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به وكذلك بيانا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط

3

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 ، 1991 .

2- حنان بلرباط ، المرجع السابق ، ص 29 .

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91. المرجع السابق.

بعد ذلك تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وينشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

### 3/ تحديد محيط مخطط شغل الأراضي:

يتم رسم حدود المحيط الذي سوف يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقديم المخطط يعد على المقياس الخاص للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المشمول والمغطى بمخطط شغل الأراضي وكذلك المداولة المتضمنة القرار الإداري الصادر عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية والتي قد تكون للوالي إذا كان التراب المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة أو للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان تراب المعني بإعداد المخطط تابع لعدة ولايات مختلفة<sup>2</sup>.

### 4/ التشاور والمشاركة:

تحقيقا للتعمير المشار كاتي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة مابين البلديات باطلاع كل من رؤساء الغرف، غرف التجارة، غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتقبين كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهذه الهيئات مهلة (15) خمسة عشر يوما ابتداء من استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا أن يشاركوا في إعداد المخطط<sup>3</sup>.

كما أن هناك هيئات تستشار وجوبا كالإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المبانى، المواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصلات، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 318/05 في المادة منه كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة<sup>4</sup>.

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91. المرجع السابق.

2- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

4 - صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 20

اما على مستوى المحلى، فتستشار كل من الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه وبعد انقضاء مهلة (15) خمسة عشر يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بإصدار قرار اداري يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية التي طلبت استشارتها ووافقت على ذلك ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية ، وذلك لمدة شهر كامل<sup>1</sup>.  
ويبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات والمصالح التابعة للدولة الموافقة على إعداد هذا المخطط، حيث تمنح لها مدة ستين (60) يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب، عد رأيها بالموافق<sup>2</sup>.

اما في ما يخص إشراك المواطن فباعتبار الاستقصاء العمومي شكل من أشكال المشاورة والمشاركة ، حيث يمثل مجال أوليا يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع والتوسعات العمرانية ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران على مستوى بلديته، وبالتالي يتحول المتعاملون او السكان من أناس يخلقون عوائق لأفئال كل المحاولات التدخل العمراني، الى مشاركين يناصرون مخططهم وبالتالي يعطيه فرص اكثر للنجاح، فانه يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة ستين (60) يوما ، وتعتبر هذه المدة هي نقطة الاختلاف الوحيد فقط بين إجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، الذي يخضع للتحقيق العمومي مدته (45) يوما ، فنلاحظ ان مدته اقل من مدة التحقيق العمومي الخاصة بخطط شغل الأراضي والهدف من ذلك واضح باعتبار ان تأثير مخطط شغل الأراضي على المستعملين اكثر حساسية من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتبار ان الرخص والشهادات تمنح تحت احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي.

1 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ، المرجع السابق.

وفي هذا الصدد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار إداريا من اجل تحديد المكان او الاماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي فيه او فيها، وتعين المفوض المحقق او المفوضين المحققين، تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها، تحديد كيفية اجراء التحقيق العمومي<sup>1</sup>.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة، حيث تبلغ نسخة منه الى الوالي المختص إقليميا<sup>2</sup>.

مع ضرورة فتح سجل خاص بذات التحقيق موقع ومرقم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذين يمكنهم ابداء ملاحظاتهم مباشرة او ارسالها كتابيا الى المفوض المحقق<sup>3</sup>.

وعند انتهاء مهلة التحقيق يقفل سجل التحقيق العمومي ويكون ذلك بمحضر يودعه المفوض المحقق او المفوضين المحققين، حيث يقوم خلال مهلة خمسة عشر (15) يوما بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل اليها، ويرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ، المرجع السابق

<sup>4</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

### ثانيا: مرحلة المصادقة النهائية عن مخطط شغل الأراضي.

يحول ملف مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه فيه وملاحظاته خلال ثلاثين 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامه الملف وإذا انتهت هذه المدة اعتبر رايه موافقة<sup>1</sup>.

بعد ذلك يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مشروع المخطط بعد ان يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليميا ليبلغ بعد ذلك الى الوالي المختص او الولاية المختصين إقليميا والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية والغرفة الفلاحية<sup>2</sup>.

**ويتخذ** رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتم بموجبه وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور لمدة ستون 60 يوم يصبح بعدها المخطط نافذا<sup>3</sup>. ويتضمن هذا القرار:

- تاريخ بدا عملية الوضع تحت التصرف.
  - المكان او الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
  - ملف مخطط شغل الأراضي التي يتكون من قسم تنظيمي كتابي وقسم بياني.
  - قائمة الوثائق الكتابية والبياني التي يتكون منها<sup>4</sup>.
- والوثائق الكتابية تشمل علي:

<sup>1</sup> -المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 36 من القانون 29/90، المرجع السابق.

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

## أ- لائحة تنظيمية:

تتضمن اللائحة التنظيمية ما يلي:

1- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم احكام مخطط شغل الأراضي مع احكام المخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية والبلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

2- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها او المحضورة ووجهتها، حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي تعبر عن معامل شغل الأراضي (C.O.S) ومعامل ما يؤخذ من الأرض (C.E.S) مع جميع الارتفاقات المحتملة ، ويبين كذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق و وصول الشبكات اليها ، خصائص القطع الأرضية ، موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها ، موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة ، ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي ، موقع السيارات ، المساحات الفارغة ، والمغارس بالإضافة الى نوع المنشأة والتجهيزات العمومية ومواقعها ، كذلك الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك أجال إنجازها.

وتعد عملية تحديد معمل شغل الأراضي (C.O.S) عملية حسابية وتقنية تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع مايتصل بها من بناء خام والتي تساوي مجموع مساحة أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من التخشيبات، السقف ، أدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية او الانشطة ذات طابع مهني او حرفي او صناعي او تجاري، السطوح ، الشرفات ، المقصورات ، المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي ، مواقف السيارات مباني مخصص لخرن المحاصيل او لإيواء الحيوانات او العتاد الفلاحي وكذلك مساحة خام / مساحة قطعة الأرض .

اما معامل ما يؤخذ من الأرض (C.E.S) فهو يساوي مساحة قطعة الأرض ناقص المساحة للمبنى.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص33.

**ب- القسم البياني:** المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي وعند تحديد مساحة الأرضية مع مايتصل بها من بناء ، يتم حساب معامل شغل الأراضي والذي يساوي حاصل قسمة مساحة الأرضية مع مايتصل بها من بناء ويشمل الوثائق والمستندات البيانية التي تتكون من ما يلي:

1- مخطط البيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

2- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

3- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد:

أ- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجيا مصحوبة بالتقارير التقني المتصلة بذلك وكذلك الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

ب- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.

ج- مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تطبيق الإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

د- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/ أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر، بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الاشكال التي أملت الموافقة على المخطط.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-المادة 03 من المرسوم التنفيذي 318/05، المعدل والمنتم للمرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- 4- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- 5- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد المناطق القانونية المتجانسة موقع إقامة التجهيزات والمنشأة ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمل الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية والمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.
- 6- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوب بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة الى القطاع المقصود او القطاعات المقصودة.

- اما فيما يخص اجراء المراجعة لقد ذكر المشرع الجزائري حالات متعددة لمراجعة مخطط شغل الأراضي بالمقارنة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يمكن مراجعته كليا او جزئيا في الحالات التالية:
- إذ لم ينجز في الأجال المقررة لإتمامه سوى ثلث (1/3) من حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري او البناءات المتوقعة في التقدير الأول.
  - إذ كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب او في حالة من القدم تدعو الى تجديده.
  - إذ كان الإطار المبني قد تعرض لتدهور ناتجة عن ظواهر طبيعية.
  - إذ مرت (05) خمس سنوات من المصادقة عليه وقام اغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بطلب ذلك.
  - إذ اقتضت الحاجة انشاء مشروع ذو مصلحة عامة.

وتتم المراجعة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص او المجالس الشعبية المختصة إقليميا وبعد استشارة الوالي المختص او الولاية المختصين إقليميا الذين تبلغ إليهم مصحوبة بتقرير يثبت مبررات ذلك.<sup>1</sup>

وبعد كل هذا ما يمكن قوله ان أدوات التهيئة والتعمير هي وسائل تمكن الإدارة او رئيس المجلس الشعبي البلدي بالخصوص من ضبط التوجه العام في مجال البناء والتعمير ، والتحكم في الوعاء العقاري بشكل عقلائي، باعتبار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الوثيقة المرجعية لكل اعمال التدخل في العقار ، حيث يقيد الملكية العقارية الخاصة بتقسيم الاراضي الى قطاعات ، والذي قد يصل الى حد جعل البعض منها غير قابل للبناء، وهذا التقسيم طبعاً سيسهل التحكم في التعمير على مستوى كل قطاع ليضبط بدقة مخطط شغل الأراضى حقوق البناء بوضع معاينات لاستغلال الملكية الخاصة للأراضى العمرانية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المرجع السابق ، .  
<sup>2</sup> - إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، 2004 ، ص 179.

## المبحث الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال نظام التراخيص كآلية للرقابة القبلية.

تتدخل الإدارة لضمان تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية من خلال فرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران وهي القرارات الفردية المتعلقة بالبناء والهدم وغيرها واذ كان المشرع قد اخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية فان من حق الافراد الحصول على هذه القرارات المتعلقة بها وعلى الإدارة ان تقوم بواجبها اتجاه مختلف الطلبات في هذا الشأن.

### المطلب الأول: رخصة البناء ورخصة التجزئة كآلية قبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيس المجلس الجماعي سلطة ضبط اداري بامتياز في مجال العمران في التشريع الجزائري والمغربي لذلك واعتبارا ان رخصة البناء هي اهم القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران فقد أولاها كل من المشرعين الجزائري والمغربي أهمية كبرى انطلاقا من تحديد مضمون ملف هذه الرخصة وكذا تحديد السلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تلقي ملف طلب الرخصة ثم التحقيق فيه من خلال استشارة كل الإدارات ذات الصلة القانونية بالرخصة لينتهي الى اصدار القرار الإداري المناسب لكل حالة سواء بمنح المعني رخصة البناء مع ما ينتج عن ذلك من التزامات على عاتق صاحب ملف الطلب مع النصوص التشريعية والتنظيمية او ان المجلس الشعبي البلدي قرار معللا برفض منح رخصة البناء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق رخصة البناء في التشريع الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، ص 488.

### الفرع الأول: رخصة البناء.

رخصة البناء من اهم الرخص والتي لها فاعلية في تنظيم عمليات البناء والحفاظ على النظام العمراني للمدينة.

#### أولاً: تعريف رخصة البناء ومجال تطبيقها.

وردة عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها من يعرف رخصة البناء بأنها :  
"الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل تنفيذ اعمال البناء"

وعرفت أيضا على انها"التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ان اعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"  
ورخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.<sup>1</sup>  
ومن هذه التعاريف نستنتج أن رخصة البناء تقوم على ثلاثة عناصر هي:

#### أولاً: صدور قرار اداري بالبناء من سلطة مختصة.

لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري إذ كثيرا ما تنثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار رقراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيص بالبناء دون اتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح رخصة البناء كعدم وجود ملف طلب رخصة البناء أصلا.  
كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص.<sup>2</sup>

#### ثانياً: أن يكون القرار قبليا.

ان رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة اجبار صاحبه لإزالته.

ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام امر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد

<sup>1</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعه محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2005، ص4.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص4.

العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد مرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع اقامته وليس بعد اقامته.  
كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران واذ خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة، النقابات، والجيران.....الخ اذ يجب على القرار ان يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.<sup>1</sup>

**ثالثا: ان يشمل ترخيص رخصة البناء على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء.**  
لا تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد انشاء البنايات الجديدة فقط بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة حيث يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل بناية على حيازة رخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص5.

<sup>2</sup> - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، المرجع السابق.

**ثانيا: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء وإجراءات منحها:**  
تشتترط جميع تشريعات العمران في العالم اتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء وتتمثل هذه الإجراءات في:  
- تقديم طلب من صاحب الصفة الى الجهة المعنية والمختصة لمنحها والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أو الرفض بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.<sup>1</sup>  
وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها فهي تحقق مزايا كثيرة في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.  
وسنحاول فيما يلي عرض هذه الإجراءات من خلال بيان شروط طلب الحصول على رخصة البناء والقرارات المتخذة في شأنها.

### 1- طلب الحصول على رخصة البناء:

ان اجراءات منح الرخصة تبدا بتقديم طلب الى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء ،وهو اجراء ضروري لمنح الرخصة بحيث يتعذر الحصول عليها دون تقديم الطلب ، وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر وفي غيرها ، ودراسة طلب الحصول عليها يتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب وبما أن البناء مرتبط بملكية الأرض لم يجعل المشرع طلب الحصول عليها قاصرة على المالك فقط، فقد نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانونيا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.  
نستخلص من هذا أن المشرع حاول أن يبسط ويسهل من إجراءات الحصول على رخصة البناء مادامت داخل الإطار القانوني المعمول به،ابتداء من منح صفة طالب الرخصة الى عدة اشخاص ولكن بشرط ان تثبت صفة هؤلاء اما بالوكالة او العقود او غيرها حتى لا تمنح الرخصة البناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء في حالات إقامة البنايات على أراضي الغير سواء بحسن النية أو بسوء نية.

<sup>1</sup>- عزري الزين، المرجع السابق، ص13.

## 2- مضمون الطلب ومكونات الملف:

نظرا لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء التي قد تشكل أثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مختلف للقانون ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو غيره وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال الخاصة بالبناء مهما كان نوعها كإنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع ولأجل كل ذلك لابد من توافر الوثائق والبيانات في الطلب وهي:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
  - 2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 او 1/500 ويشتمل على:
    - حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
    - منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
    - نوع طوابق البناءات المجاورة او ارتفاعها او عددها.<sup>1</sup>
    - ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة او عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية او غير المبنية.
    - المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
    - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
  - 3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة صرف المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية .
- او إذ كانت الأرض مبرمجة على قطعة ارض تدخل ضمن ارض مجزئة فلا بد من ارفاق الملف برخصة التجزئة.
- أما اذ كان البناء لغرض صناعي او لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي:
- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
  - طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
  - شرح مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء والغاز والتدفئة وصرف المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
  - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
  - الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
  - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة وانبعاث الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية.
  - مستوى الضجيج المنبعث.

<sup>1</sup>- عزري الزين، المرجع السابق، ص16.

- قرار الوالي المرخص بإنشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمزعجة.
- دراسة مدى التأثير على البيئة.
- زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات ورافق الوثائق المذكورة سالفًا بملف الطلب فانه يجب ان يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد<sup>1</sup>.
- والذي عليه ان يراعي في المشروع التصميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.
- وتستثنى تأشيرة المهندس المعماري اذ كانت المباني المراد تشييدها او تحويلها توجد في المناطق التالية:
- في إقليم بلديات محددة او مصنفة طبقا للأحكام التشريعية او التنظيمية التي تطبق عليهم.
- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة ارضيته 500 متر مربع خارج المبنى.
- لا يتعدى غرض استعمال اخر غير زراعي مساحة ارضيته 160 متر مربع خارج المبنى.
- وإذا استكمل طالب رخصة البناء الملف بياناته ووثائقه المذكورة انفا قدمه في (05) خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.<sup>2</sup>

### كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد ان يودع المعني طلبه للحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91 فان الإدارة ملزمة قانونيا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب وللوصول الى قرار نهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي أولاً تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثانياً وكيفية التحقيق في الملف وثالثاً واخيراً إصدار القرار كما يلي:

<sup>1</sup>- عزري الزين، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup>- عزري الزين، المرجع السابق، ص 18.

**أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:**

المبدأ في التشريع الجزائري وفي اغلب التشريعات ان تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي غير انه يمكن ان يختص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير بذلك في حالات حددها القانون.

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

جعلت المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفتين كممثل للبلدية في حالات وكممثل في الدولة في حالات أخرى.

**أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثل للبلدية:**

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات او البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

**ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثل للدولة:**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وان لم يكن الاقتطاع او البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وعندها يصدرها القرار المتعلق بالرخصة ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثل عن الدولة ويكون اطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب ان يكون موافقا لراي الوالي على عكس الحالة السابقة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- عزري الزين، المرجع السابق، ص20.

### التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء:

يتم إيداع ملف رخصة البناء والملفات المرفقة في (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وفي (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية على مستوى الشباك الموحد مقابل وصل إيداع مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>. تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقتها لمشروع البناء لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولتعليمات النصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير لأنه لا يمكن الترخيص بالبناء الا اذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفي حالة عدم وجوده لا بد من أن يكون البناء موافقاً لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وموافقاً لأحكام رخصة التجزئة<sup>2</sup>

ويجب أن يراعي التحقيق موقع البناء المبرمجة ونوعها ومحل انشائها وخدمتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان اعتباراً لتوجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة ، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام التشريعات والتنظيمات الجاري العمل بها في ميدان الأمن والبناء والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>3</sup>.

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء المرفقات والآراء من الأشخاص او المصالح العمومية او من الجمعيات المعنية بالمشروع وهؤلاء لهم مهلة (08) أيام ابتداء من تسليم طلب إيداع الرأي واذا لم يصدروا أي رد تعد كأنها أصدرت رأي بالموافقة وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع والتي تراعي فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :

1- المادة 45 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07، سنة 2015.

2- المادة 52 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق.

3- المادة 46 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق.

- \* مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الولاية.
- \* مصالح الحماية المدنية خاصة في حالة تشييد البنايات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري وكل البنايات المعدة لاستقبال الجمهور وكذا البنايات التي لها تبعات خاصة في مجال الحرائق.
- \* مصالح المختصة بالأماكن الأثرية ، التاريخية والسياحية.
- \* مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- \* مصالح البيئة

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في اجل محدد بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة 1- فاذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا ويتكون من الأعضاء الدائمين والاعضاء المدعويين.<sup>1</sup>

#### الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

#### الأعضاء المدعويين:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

<sup>1</sup> - عبد الغني ، المرجع السابق، ص 229.

ويمكن للشباك الموحد او الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله<sup>1</sup>.

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة العامة التقنية التكفل بما يلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الموحد.
- تحرير محاضر اجتماعات ومذكرات الأخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها ان اقتضى الأمر لصاحب الطلب.
- اعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية<sup>2</sup>.

وعلى الشباك الوحيد للبلدية ان يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- المادة 58 الفقرة 1 و2 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- المادة 58 الفقرة 3 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 48 الفقرة 3، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

2- أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في (07) نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك في اجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 59 منه ويتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا ويتكون من:

-المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء  
-رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .

- عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي المعني .
- مدير أملاك الدولة أو ممثله .
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثله من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GTRE) او الشركة الجزائرية لتسيير نقل الغاز (GTRG) .
- مدير البيئة أو ممثله.

<sup>1</sup>- المادة 49 الفقرة 01، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

ويمكن لهذا الشباك أن يستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وافادته في أعماله<sup>1</sup>

وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في الطلبات في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بعد استيفاء الآراء من المصالح المستشارة عن طريق ممثلها في الشباك الوحيد<sup>2</sup>

### الحالات التي يخص فيها الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقا للمادة 66 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشأة المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشأة الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup>- المادة 59 الفقرة 1 و 2 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- المادة 58 الفقرة 3 ، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

### اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ومن خلال هذا يتضح ان المشرع الجزائري قد وزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (اعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطلق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) ان يمنح الاختصاص الواسع في منح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي مع مراعاة التدرج في الاختصاص.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>- عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، بسكرة ، مجلة المفكر، العدد الثالث ، ص17/16.

### صدور القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف فإنه يتعين على الجهة المختصة ان تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة فقد يكون بالموافقة اذا توفرت الشروط المطلوبة في الطلب فان الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة حيث نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91 على " تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب والى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع نسخة من هذا المقرر تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر "واعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يدوم نشرة مدة سنة وشهر حسب ما نصت عليه المادة 48 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

او بالرفض بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة تمام.

## الفرع الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة وإجراءات منحها

تعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في مجال العمران ومن اهم الرخص الإدارية التي تراعى فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية وهو الاجراء الذي يقوم به صاحب الملكية او المملوك لطلب الرخصة من اجل تمكينه من تجزئة ملكيته العقارية الى عدة اجزاء لتنظيم حركة العمران.

### أولاً: تعريف رخصة التجزئة:

هي العملية التي تهدف الي تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها الى اثنين أو عدة قطع بغرض تشييد بناية.  
وعرفت على أنها "تقسيم الملكية العقارية إلى قطع بغرض البناء عليها "  
وهي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية واحدة او اكثر او موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية ،ويجب ان يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادر من سلطة إدارية مختصة وهي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين ، ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للولاية كما سنفصله لاحقاً أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى والتي تكون بناءا على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله فلا يجوز إصدارها بغير هؤلاء،ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة.

### - نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وتحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم.<sup>1</sup>

ليست كل عملية تقسيم ملكية عقارية أو أكثر تعتبر تجزئة وبالضرورة خضوعها لرخصة التجزئة لذلك يستوجب تجريد التقسيمات التي تتطلب هذه الرخصة والتقسيمات الخارجة عن نطاق تطبيقها.

أ- **تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة:** إن رخصة التجزئة لازمة لكل تقسيم لأرض عارية إلى قطعتين أو أكثر من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها قصد البناء على قطعة منها أو على كل القطع ولا تتطلب رخصة التجزئة في الأرض الفلاحية.<sup>2</sup>

وعليه يمكن الترخيص لأي ملك لقطعة أرضية أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها وبهذه التقسيمات التي تخضع لرخص التجزئة هي إذ كان التقسيم لقطعتين (02) أو أكثر من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لملك واحد.

- أن تكون الغاية من هذه التقسيمات إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة) لذلك فإن إنشاء عدة بنايات فوق نفس القطعة الأرضية لا تتطلب رخصة تجزئة لأن الأرض لم تقسم بعد.

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي.

- يجب أن تكون التقسيمات العقارية متزامنة أو متعاقبة لكن يجب في كل الحالات أن يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة.

ب- **التقسيمات المستثناة من الحصول على رخصة التجزئة:** إن المشرع الجزائري استثنى كل العمليات المتعلقة بالتقسيمات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني.<sup>3</sup>

وكذلك التقسيمات التي أجريت في إطار دمج (ضم) الأراضي الحضرية أو الريفية.<sup>4</sup>

1- المادة 57 من القانون 29/90، المرجع السابق.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص91.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

4- حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص81.

**إجراءات اصدار رخصة التجزئة:** يقدم طلب رخصة التجزئة من المالك أو موكله مرفوق بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يحوز على سند حيازي مشهور وله أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك<sup>1</sup> كما ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقاً للأحكام القانون المدني<sup>2</sup> ويشمل ملف طلب رخصة التجزئة على ما يلي:

طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يشكل ملف رخصة التجزئة من الوثائق التالية:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/500 أو 1/50000 يشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع موصفاتهما التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمويل بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف، والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقيف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة و موقع البيانات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المترسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

د- مذكرة تشمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

<sup>1</sup>- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص30.

<sup>2</sup>- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/ 91 ، المرجع السابق .

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى تأثير عند الاقتضاء.

ه- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء

و- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره وزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذلك الشروط التي بموجبها البناءات.

كما جاء في نص المادة 58 من قانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير ما يأتي في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في أجل محددة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والموصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها المزمع تشييدها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- صفاء تليلي، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 32.

**سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار رخصة التجزئة والجهات المخولة بتسليمها:**  
تأتي المرحلة الأخيرة من اصدار رخصة التجزئة والتي تنتهي بإصدارها وإخراجها في شكل قرار اداري فردي يبلغ الى طالبها وستتطرق الى الجهات المخولة بإصدار الرخصة.

### الهيئات المحلية :

1- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** بالرجوع للمرسوم التنفيذي 19/15 نجده نص على ما يلي: "يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية او الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى".<sup>1</sup>  
وبالمقارنة مع المرسوم التنفيذي 176/91 نجده حدد اجال التبليغ لصاحب الطلب يكون في اجال 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب وفي غضون 04 أربعة أشهر في جميع الحالات.<sup>2</sup>  
ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بصفته ممثل للبلدية والدولة، واذ كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، اما اذ كان مخطط شغل الأراضي غير معد وبعد الاطلاع على الراي الموافق للوالي فيعد الاختصاص له باعتباره ممثل للدولة. وبالرجوع الى قانون البلدية نجده نص على ما يلي: يسلم رئيس المجلس الشعبي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".<sup>3</sup>

### ب- الوالي:

كما حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات الثلاثة التالية:  
-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.  
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الاستراتيجية.  
- اقتطاعات الارض والبنائات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45،46، 48، و49 من القانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.  
كما أضاف المرسوم التنفيذي 19/15 المشاريع ذات الأهمية المحلية، الذي لا نجده في المرسوم التنفيذي 176/91 وبالتحديد المادة 65 منه، وبهذا نجد المرسوم التنفيذي 19/15 وسع من نطاق سلطات الوالي خلال هذا الاجراء.<sup>4</sup>

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

3- عزري الزين، المرجع السابق، ص 27.

4- عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 28.

**- الهيئات المركزية:**

تتمثل أساس في الوزير المكلف بالتعمير، فلقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين، كما تم تحديد البناءات والمنشآت والمشاريع التي يجب ان يتدخل فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير. كما انه لم يذكر حدود ومساحة الارض التي يتدخل فيها اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويضيف المرسوم التنفيذي 19/15 حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف لل عمران عندما تكون المشاريع ذات أهمية وطنية، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم 176/91 بالتحديد نص المادة 67 منه.

**المطلب الثاني: رخصة الهدم وشهادة التعمير.**  
**الفرع الأول: رخصة الهدم والقرارات المتعلقة بها.**  
تشترك رخصة الهدم مع نظيرتها البناء في كون كل منهما تصدر بموجب قرار اداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء او هدم) ولكن تختلف عنها من حيث النطاق والإجراءات.<sup>1</sup>

**تعريف رخصة الهدم وخصائصها:**

1- تعريف رخصة الهدم: يقصد بهدم البناء هو ازالته كله أو بعضه، فالهدم قد يكون كلياً أو جزئياً كهدم طابق واحد فقط مثلاً وفي غياب التعاريف التشريعية لرخصة الهدم والتي اكتفت فقط بذكر نطاقها وإجراءات منحها نورد التعريف الفقهي التالي لرخصة الهدم وهي "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف او عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات".

2- خصائص رخصة الهدم:

ومن خلال هذا التعريف نستنتج ان رخصة الهدم تتميز بخصائص هي:

▪ صدور رخصة الهدم في شكل قرار اداري من جهة مختصة، حيث انه لا يمكن القيام بعملية الهدم وفق الشروط المبينة في التعريف الا استنادا الى قرار اداري حيث لا يقبل أي ترخيص اداري لم يكن في شكل قرار اداري صادر عن الجهة المختصة لمنحه، حيث لا يجوز لها الترخيص بهدم البناية بموجب امر شفوي او اذن اداري لم يحترم الإجراءات والاشكال المنصوص عليها، والا تعرض القرار لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل أو الإجراءات.

▪ أن يكون مضمون القرار ازالة كل او جزء من بناية ومفهوم الازالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي ازالة البناء كلية او جزء منه متى كان هذا الهدم يؤثر على مجموع البناء أي لا تشكل عملية هدم جزئي حذف بعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل فقط لا الهدم.<sup>2</sup>

**إجراءات اصدار القرارات المتعلقة برخصة الهدم:** لا تختلف إجراءات اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات اصدار القرارات الفردية الأخرى المتضمنة رخصة البناء والتجزئة

<sup>1</sup>- عزري الزين ، المرجع السابق ،ص 19.

<sup>2</sup>- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 91-92.

فهي جميعها تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق و إصدار القرارات فيها بعد ذلك.<sup>1</sup>

### 1- ايداع الطلب والتحقيق فيه:

لا يمكن مباشرة التحقيق واستصدار القرار دون إيداع طلب ممن له الصفة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني لذلك يتعين تبيان صفة طالب الرخصة وكيفية الدراسة والتحقيق في الطلب المقدم من طرفه حيث منح شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة ومهما كان رأيها عليها ان تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي الآجال نفسه وقد حدد المشرع أجل الثلاثة (03) أشهر التحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ ايداعه.<sup>2</sup>

### اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

طبقاً للمادة 68 من قانون 29/90 يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً بمنح رخصة الهدم وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره ، فكل قرار يتضمن رخصة الهدم صادر من جهة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض هذا القرار لعيب الاختصاص، وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي ثلاثة 03 اشهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب على رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار قراره بشأنها اما بالموافقة او الرفض او بالتحفظ فان كان القرار بالموافقة فعليه ان يبلغه الى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلأ أو مؤسسة مخصصة البنائة او الحائز.

أما إذا كان قراره الرفض او الموافقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللاً.<sup>3</sup>

والذي في حالة غيابه او حتى في حالة عدم اقتناع المعنى به يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار. أما في حالة سكوت الإدارة بعدم إصدارها قرار بشأن هذا الطلب فان المشكلة نفسها تعترضها بشأن تفسير هذا الموقف السلبي للإدارة غير ان المشرع في مجال رخصة الهدم فتح المجال اما المعني لإجبار الإدارة على الرد على طلبه وذلك ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 حيث يمكنه ان يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه واذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء اجل الثلاثين 30 يوم الموالية لتقديم العريضة فيمكنه ان يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهو اجراء يهدف الى ارغام الإدارة على الرد .

ولكن اللجوء الى القضاء لا يفي بهذا الغرض طالما ان المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي او لا) لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة ستفقد رخصة الهدم طابعها السريع سيما أن المشرع لم يعطي الإدارة المختصة حق تأجيل البث في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء والتجزئة.

1- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 93.

2- المادة 65 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، المرجع السابق.

3- المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، المرجع السابق.

لذلك من الأفضل استبدال هذا الإجراء والغاية هاته بفكرة الترخيص الضمني أي إن فوات الأجل القانونية للرد دون أن يصدر من الإدارة أي قرار يعتبر قرار ضمناً بالموافقة على رخصة الهدم وهو ما فعله المشرع الفرنسي، حيث اعتبر مرور اربعة (04) أشهر دون رد الإدارة منذ تاريخ إيداع الملف قرار ضمناً بالموافقة.<sup>1</sup>

وإذا كان المشرع قد اشترط التسبب أو التعليل للقرار في حالة الرفض أو الموافقة بتحفظ فإنه قد منع أصلاً قرار الرفض متى كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية أي أن منح الرخصة اجباري على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وأن يأمر بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانتهيار أو عند اقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف.

وإذا بلغ صاحب رخصة الهدم بقرار الموافقة فلا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوماً ويصبح القرار المتعلق برخصة الهدم لا غياً إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث 03 الموالية للمشروع فيها أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 96.

### الفرع الثاني:

#### شهادة التعمير والتسييج:

رغبة في المشرع في ضبط العمليات العمرانية أكثر واطافة الى رخص العمران التي تطرقنا اليها (البناء- التجزئة - الهدم) فانه قد وضع امام الأفراد للقيام بالعمليات العمرانية إمكانية الحصول على بعض الشهادات والتي تتمثل في شهادة التقسيم، شهادة التعمير وشهادة المطابقة هذه الأخيرة سنعرض أحكامها في الفصل الثاني باعتبارها من آليات الرقابة البعدية التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد عمليات وأشغال البناء.

**تعريف شهادة التعمير:**

عرفها المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 "هي تلك الوثيقة التي تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".

و عليه وطبقا للمادة 51 من القانون 29/90 يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معني قبل الشروع في الدراسات ان يطلب هذه الشهادة اختيارية او جوازيه على حد صياغة المادة 51 أعلاه اذ تنص على انه "يمكن ..... " و بالتالي فالمعنيين بالعمليات العمرانية لهم الحرية في طلبها أولا، لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

### إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

أن الحصول على شهادة التعمير توافق على طلب من المعني الذي يوضح فيه هويته ان كان مالك او وكيلًا ومحددًا كذلك موضوع الطلب، اسم مالك الأرض (ان لم يكون طالبها هو المالك) العنوان والمساحة والمراجع المساحية ان وجدت تصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم ويودع هذا الطلب مرفقًا بهذه الوثائق بمقر مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع ويتم دراسة الطلب بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء.<sup>1</sup> ويجب ان تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب ويجب ان يتبين ما يلي:

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.

- إيصال القطعة الأرضية بشبكة الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المتوقعة.

- الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تمس الموقع المعنى وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها او الموضوعه على خرائط والتي تؤدي الى تحديد إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض وحركة التربة (انزلاق- انهيار- انسياب الطين – ارتصاص- تميع- سقوط الحجارة....).

- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز ونقل الطاقة.<sup>2</sup>

وقد مكن المشرع لطالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه أن يرفع طعن سلميا أو أن يقوم برفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المتخصصة.<sup>3</sup> وما يمكن إثارته هنا أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية.

<sup>1</sup>- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 98 .

<sup>2</sup>- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03/06 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، المرجع السابق.

فاذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنها محل طعن امام الجهات القضائية لذلك هنالك من يرى انه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرار اداري تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات، ليس واحد وهو ان القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها، فلا معنى لأثارة الطعون في كل مرحلة لذلك يقترح ان يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة او القول بانها وثيقة من طبيعة خاصة باعتبارها من جهة وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها احكام رخصة البناء.

### رخصة التسييج:

نص قانون التهيئة والتعمير على رخصة التسييج الا ان المرسوم التنفيذي 176/91 لم يتعرض لهذه الرخصة نهائيا، والتي تكون في المناطق التالية:

1- مناطق الساحل والاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد وكذا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للإقليم المعني بطلب إقامة السياج.

2- الاشغال المتعلقة بالبناء او الهدم ، على حافة الطرق والممرات الخاصة بالراجلين والارصفة وكذا مساحات توقف السيارات واللعب والمساحات العمومية المجهزة والغير مجهزة والتي تتطلب انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا بين هذه الأماكن والمساحات من جهة وهذه الاشغال من جهة ثانية كما تستثنى بعض المناطق من رخصة التسييج وهي لا تخضع لهذه الرخصة وهي: الاسيجة الغابية وكذا الاسيجة الزراعية والتي لا تجاور اماكن حركة الاشغال او المركبات ومنه فهي ليست ذات اثر سلبي او خطر قائم أو محتمل مما جعل المشرع يعفيها من رخصة التسييج.<sup>1</sup> وان المواصفات المتعلقة بطبيعة وارتفاع ومظهر السياج، يمكن ان تكون محل شروط خاصة تحدد السلطة المؤهلة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ضمن القرار المرخص بالتسييج.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup>- عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 146.

## الفصل الثاني

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد

عمليات البناء

## الفصل الثاني

### صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران بعد اشغال البناء

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

حيث قسمنا الفصل الى مبحثين حيث درسنا دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الإدارية البعدية والاثار المترتبة عنها (مبحث اول)، واختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار الشهادات (مبحث ثاني).

### المبحث الأول

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

الرقابة البعدية تكون اثناء الأشغال ولما تكتسيه هذه الرقابة من أهمية وجب التعرف على اهم الأجهزة التي تتولاها والاجراءات والوسائل التي تعتمد عليها في عملها، حيث يعتبر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي لممارسة هذه الرقابة دورا مهما نظرا للصلاحيات الموكلة اليه. ويتم التطرق في هذا المبحث الى إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير (مطلب اول) ، وأثار الرقابة البعدية على أشغال التعمير (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير:

تتم إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير عن طريق متابعة الأشغال اثناء التنفيذ (فرع اول)، متابعة الأشغال عند انتهائها (فرع ثاني).

#### الفرع الأول: متابعة الأشغال أثناء البناء

##### وكيفية معاينة المخالفات العمرانية.

تتم متابعة الاشغال اثناء التنفيذ بالإعلان عن افتتاح الورشة (أولا)، والزيارات الميدانية (ثانيا).

#### أولا: الإعلان عن افتتاح الورشة

حسب نص المادة من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات، فانه على المستفيد من رخصة إدارية بمزاولة البناء اعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال، وهذا ما يدعى في المصطلح القانون "التصريح بانطلاق الاشغال" الذي يعد وفق نموذج متفق على من طرف وزارة السكن وهو اجراء جوهرى للانطلاق في الاشغال لتسهيل عملية مراقبة البناء.

واضافة المادة 51 من ذات المرسوم إلزام المستفيد بوضع لافتة مرئية من الخارج وتوضيح فيها:

- اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلف بالإنجاز.

- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الاشغال.

مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء والغرض المستهدف من وضع هذه اللافتة وهو اعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء وكذا اعلام الغير، كما تسهل الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص، كتاريخ صدور الرقم واسم صاحب المشروع،

ومكتب الدراسات، وتلك الخاصة بالبناء كنوعه وطبيعته، والخاصة بأسماء القائمين على انشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري والمقاول.<sup>1</sup> وما يزيد من أهمية وصل افتتاح الورشة التي يقوم باستخراجها صاحب المشروع، ما يستفيد منه من امتيازات مصاحبة للبناء المذكور مقابل تمكين الجهة الإدارية من ممارسة الرقابة اثناء التنفيذ ويمكنه (صاحب المشروع) الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء والغاز.

حيث تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 176/91 على ان " لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات الا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة " .<sup>2</sup> وقد جسدت هذه المادة أهمية رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة بالنسبة للاستفادة من خدمات متنوعة، كما اخضعت هذه المادة المستفيد لجملة الاشرطات المنصوص عليها قانونيا هو ما يفسر الدور الرقابي الذي ترغب الإدارة في تجسيده واقعيا.

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

### ثانيا: الزيارات الميدانية.

يجب على الإدارة ان تقوم بمراقبة أشغال البناء التي في طور الإنجاز من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشة الأشغال، وذلك ما نصت عليه المادة 73 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".<sup>4</sup>

فمن خلال ما سبق فان الإدارة ملزمة قانونا بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية ويقوم بهذه المهمة كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا. وحتى وان كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنيا، فانه يكفيه الوقوف على انجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافاتها لمخططات البلدية وهذا ما يسمى بالمعاينة وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، قانون اداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2012/2011، ص121.

<sup>2</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص143.

<sup>3</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص143.

<sup>4</sup> - منصوري كريمة، رخصة البناء كألية رقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2016/2015، ص86.

<sup>5</sup> - صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 43 .

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 توقيت الزيارات على انه: "يمكن ان تتم المراقبة نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة و أيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها او تتم بشكل فوجائي".<sup>1</sup>

وحسب هذه المادة نجد ان المشرع حدد موافقت الزيارات وجعلها مفتوحة ويمكن ان تكون فجائية بما يسمح بفرض رقابة أكثر فاعلية على اشغال التهيئة والتعمير ويتمثل مضمون هذه الرقابة في التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها او مطابقة لهذه الاشغال مع احكام الوثائق المسلمة.<sup>2</sup>

ولقد حددت المادة 06 من نفس المرسوم الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين طلبها من المالك او من موكله او من ممثل صاحب المشروع والتي تتمثل في:  
1- التصريح بفتح الورشة والذي ألغيا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها كما ذكرنا سالفا.

2- رخصة البناء/ او رخصة الهدم

وتهدف هذه الزيارات الميدانية أساسا الى:

- التأكد من أن الأشغال والإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وبناءا على رخصة البناء المطلوبة وهذا من أجل تفادي مراقبة ومعاينة البناءات الفوضوية او بناءات دون رخصة.

- التأكد من ضرورة احترام الرخص له لأحكام ومواصفات رخص البناء اذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة ولكن لا يلتزم بحدودها مدة الرخصة.<sup>3</sup>

- مراقبة المخططات التقنية وتشمل على مخطط الهندسة المعمارية حيث يتم تفحصه بكل أبعاد وذلك من خلال علو البناية المرخص بها، وكذا الالتزام بالمواجهة المرسومة في المخطط وما يلزمها من متطلبات المصلحة العمرانية بالإضافة الى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية وما يتوافق والوثائق المرفقة للملف.

- مخطط الهندسة المدنية التي يتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناية وفي الربط بمختلف شبكات وقنوات صرف مياه الشرب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي.<sup>4</sup>

### ثالثا: معاينة المخالفات العمرانية:

ان المعاينة هي اول اجراء ميداني يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم بمقتضاها إثبات وجود مخالفات لقواعد العمران وهذا الاجراء ضروري يعود بالدرجة الأولى لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المسؤول عن ضبط النظام العام العمراني ومحاربة كل اشكال

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي المحدد للشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، العدد 06 ، 2006.

<sup>2</sup> - المادة 04 ، المرسوم التنفيذي 55/06 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - منصوري كريمة، المرجع السابق، ص88.

<sup>4</sup> - منصوري كريمة، المرجع السابق، ص98 .

العمران الغير قانونية ووضع حد للامبالاة اتجاه قواعد التعمير هذا من جهة ومن جهة أخرى نظرا للطابع التقني المعقد الخاص بقواعد التعمير بمساعدة مجموعه من الهيئات التي أسندت لها هذه المهمة وهم:

شرطة البلدية، شرطة العمران وحماية البيئة، اللجنة، الأعران المؤهلين قانونا وهم الاعوان المؤهلين بموجب القانون 05/04 والاعوان المؤهلين بموجب القانون 15/08.

وتتم معاينة المخالفات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة، حيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة كل الاعمال العمرانية او البناء المقامة في حدود اختصاصه الإقليمي، وعلى ذلك نصت المادة 75 من قانون البلدية 08/90 حيث يتولى السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير.

كما ألزمت المادة 91 منه البلدية من التحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

وتأكيدا على ذلك جاء في المادة 73 من القانون 05/04 على انه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلون قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليه في أي وقت "

■ وبالتالي، ما يلاحظ انه في اطار هذه المهمة جعل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مهمة المراقبة على احترام قواعد البناء مسؤولية كل من الولاية والبلدية ، حيث جاءت صياغة المادة 73 من هذا القانون على سبيل الإمكانية (أي اختيارية) " يمكن للوالي ولرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعران المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغها في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء" إلا أن التعديل الذي جاء بمقتضى القانون 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير مضمن المادة 73 عدل مضمون هذه المادة وجعل مسؤولية الرقابة وجوبية " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا....".

ونظرا لخصوصيات قواعد العمران الذي يغلب عليها الطابع التقني وما ينتج عنها من صعوبة في معرفة ما اذا كانت هناك مخالفة او لا بالإضافة الى عدم تخصص رئيس المجلس الشعبي البلدي بشؤون التعمير فعند قيامه بعملية المراقبة يجب ان يكون مرفوق بأعران مؤهلين قانونا وربما هذا ما يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لعدم تخصصه في توعية لما يمليه هذا العون المتخصص وباعتباره سلطة ضبط إدارية فقد تم تزويده إضافة الى الوسائل المادية بوسائل بشرية توضع تحت تصرفه لتنفيذ اللوائح والقرارات الصادرة عنه في مجال التعمير وتطبيقها في الميدان والتي تتمثل في:

### شرطة البلدية:

يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي لممارسة صلاحياته على هيئة شرطة البلدية، وقد تم إنشاء هذا الجهاز في إطار قانون البلدية الأول 24/67 المؤرخ في 18 جانفي 1967، حيث يقوم بدور مهم في الضبطية المتعلقة بالبناء، وتعمل تحت اشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة، وبعد تعديل البلدية المذكور أعلاه بالقانون 08/90 فقد جاء المرسوم التنفيذي 207/93 المؤرخ في 1993 يرتقي بعمل الشرطة البلدية وينظمها بشكل أفضل.

وبموجب المرسوم التنفيذي 265/96 المؤرخ في 03 جويلية 1996 المتضمن سلك الحرص البلدي تم إلغاء المرسوم التنفيذي 207/93 السابق ذكره، وورث الحرص البلدي مهام الشرطة البلدية بالسهر على تطبيق القوانين والتنظيمات المتخذة في هذا المجال وفقا لما تنص عليه المادتين 04 و05 من مرسوم إنشاءه.

وكان لهذا السلك الجديد ان يلعب دور محوريا في مكافحة البناء الغير قانوني إضافة الى اشراف المباشر لرئيس المجلس الشعبي البلدي عليه بما له من دور في مراقبة تطبيق قواعد التعمير والحفاظ على البيئة.

### شرطة العمران وحماية البيئة:

التابعة لجهاز الأمن الوطني التي تعتبر وسيلة في الحفاظ على النظام في مجال البناء والتعمير، وقد تم إنشاء هذا الجهاز بموجب القرار رقم 5078 المؤرخ في 05 ماي 1983 في الجزائر العاصمة، تم في ولايات أخرى. لتجمد نشاطاته سنة 1991 بقرار رقم 4135 المؤرخ في 21 جويلية بسبب الظروف الأمنية التي سادة البلاد، لكن ظاهرة الانتشار المتزايد للبنىات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة للعيان بسبب عدم احترام القواعد التنظيمية للتعمير والبناء أدى ذلك الى التفكير في إعادة تنشيط هذا الجهاز خاصة في المناطق الحضرية ابتداء من 31 مارس 1997 حيث تم انشاء اول فصيلة شرطة العمران وحماية البيئة تعميمها على المستوى دوائر القطر الوطني في 14 اوت 2000، من مهامها تمارس نشاطها بالتنسيق مع المصالح المختصة ، البلدية والولاية .

وفي حالة تسجيل مخالفة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله الى وكيل الجمهورية المختص إقليميا الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون 72 ساعة والوالي المختصين. بالنسبة للأشغال التي تمت دون رخصة بناء وبالنسبة لمخالفات عدم مطابقة البناء لرخصة البناء هي مخالفة الوحيدة التي يرسل المحضر المحرر بشأنها الى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه الى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في مدة 72 ساعة من معاينة المخالفة وهو الأجل المنصوص عليه في المادة 76 مكرر الفقرة 5 من قانون الإجراءات الجزائية التي جاء فيها " في حالة عدم التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة " وهذا ما تم التأكيد عليه في القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات

واتمام إنجازها ضمن المادة 66 منه " يرسل المحضر خلال 72 ساعة الموالية الى الجهة القضائية المختصة"<sup>1</sup>

### اللجنة:

هي عبارة عن جهاز تنفيذي يترأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن مهامها الإشراف على تنفيذ الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

### الاعوان المؤهلين قانونا:

اضافتنا الى رئيس المجلس الشعبي البلدي فقد لزم القانون اعوان مؤهلين بزيارة الورشات والمنشأة الأساسية والبنائات الجاري إنجازها، والفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة والمتمثلة في الاعوان المؤهلين بموجب القانون 05/04 والاعوان المؤهلين بموجب القانون 15/08<sup>2</sup>. حيث نصت المادة 62 من القانون 15/08 على انه " علاوة على الضباط واعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم، يؤهل الاعوان للبحث ومعاينة مخالفات أحكام القانون ويؤهل هؤلاء الاعوان لـ: - لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائات. - القيام بالفحص والتحقيقات.

-استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانات الخاصة بهاو غلق الورشات الغير قانونية.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني:

#### متابعة الأشغال عند الانتهاء من البناء

وتتم متابعة الأشغال عند انتهائها، التصريح بانتهاء الأشغال (أولا)، والاستثناء الوارد عليها (ثانيا).

#### أولا: التصريح بانتهاء الأشغال:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة أن يصرح بذلك وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على ما يلي: "يودع المستفيد من رخصة البناء خلال اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء(ctc) بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي

1- عبد الرحمان قيوم ، دور شرطة العمران في حماية البيئة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون بيئة ، جامعة حمة لخضر ، الوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2018/2017 ، ص 43 /44

2- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 106-107-108

3- المادة 62 ،قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البنائات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد44، سنة2008.

والبنيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.<sup>1</sup> وبهذا يتبين ان المستفيد من رخصة البناء ملزم بالتصريح بانتهاء الاشغال في اجل 30 يوما يتم احتسابها ابتداء من تاريخ انتهاء الاشغال. والجديد في هذه المادة هو اشتراط إيداع محضر تسليم الاشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنيات ذات الاستعمال السكني الجماعي او البنيات المستقبلية للجمهور، ولعل ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف اعمال البناء التي من شأنها ان تكون لها مخاطر ومخلفات لما لها علاقة مباشرة من الافراد ولعل الغرض من هذا التصريح هو تمكين الإدارة من أداء دورها الرقابي للتأكد من مدى مطابقة البناء المنجز لمضمون رخصة البناء والملفات المرفقة بها والمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ما يخول للمستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة.<sup>2</sup> يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل.<sup>3</sup> ولكن الامر الملاحظ هو ان الإدارة المختصة لا تبادر بالقيام بعملية مطابقة الاشغال لرخصة البناء فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية القيام به هو زيارة مكان انجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع لتأكد من وجود رخصة البناء، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب الى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء بسبب ظروفهم الاجتماعية، الامر الذي يشجع على استمرار والتماذي في ارتكاب المخالفات.<sup>4</sup>

### ثانيا: الاستثناءات الواردة على التصريح بانتهاء الاشغال

في حالة إذا لم يقدم صاحب المشروع المنتهي من الاشغال طلب لاستصدار شهادة المطابقة يلزم وجوبا رئيس المجلس الشعبي البلدي او مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول محل المرخص له. وهذا الالتزام تتحمله السلطة الإدارية مادامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة ضبط اداري، حيث يكون عملها الرقابي مستمر إما وقائيا او ردعيا. والهدف من إلزام الجهات المذكورة من اصدار رخص المطابقة الأشخاص الذين لم يطلبوها هو المتابعة والرقابة لإنجاز البناءات والتأكد من مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها كما تجدر الإشارة ان اصدار شهادة المطابقة هذه يكون بناء على تاريخ الانتهاء من الاشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.<sup>5</sup>

### المطلب الثاني

1- المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق.

2- صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 45.

3- المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق.

4- صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 45.

5- صفاء تليلي ، حنان سالم، المرجع السابق ، ص 46.

### أثار الرقابة البعدية على اشغال التعمير

تكون اثار الرقابة البعدية على اشغال التعمير من خلال ما يتعلق برخصة البناء (فرع اول)، وفيما يتعلق برخصة الهدم والتجزئة (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### فيما يتعلق برخصة البناء

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

#### أولاً: في حالة البناء بدون رخصة:

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية انشأت دون رخصة بناء دون اللجوء الى القضاء ولكن باتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في اجل لا يتعدى 72 ساعة<sup>1</sup>.

في هذه الحالة، ومراعات للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة. عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، للوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى 30 يوماً، تنفذ اشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الاشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

ان معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية، امام الجهة القضائية المختصة لا يعلق اجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية<sup>2</sup>.

اما بخصوص تنفيذ عملية الهدم، فإنها من حيث المبدأ تتم بوسائل البلدية، فاذا كانت وسائلها غير كافية فإنها تتم بواسطة الوسائل المسخرة من الوالي بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>. ويتحمل المخالف تكاليف الهدم في كل الأحوال وتكون على نفقته، وبهذا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي ان يحصل على تلك المبالغ المترتبة عن عملية الهدم بكل الطرق القانونية المتاحة. وعليه فالإدارة إذا هي من تقوم بإصدار قرار الهدم وتنفيذه، فهي حسب المادة 76 مكرر 04 الخصم والحكم في نفس الوقت، والقضاء محروم من النظر مطلقاً في القضية، وان كان ذلك بعد إتمام عملية الهدم لان المادة أعلاه توصي الإدارة بعدم اهمال اثاره إجراءات المتابعة الجزائية "...ومراعات للمتابعة الجزائية ....". ولا تتكلم على انتظار نتائجها.

<sup>1</sup> - صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - المادة 76، قانون رقم 05/04 مؤرخ في جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 ، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> - حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 119.

إذا فالمشرع بموجب المادة أعلاه قد اعطى للإدارة صلاحية التنفيذ المباشر في مجال التعمير الذي يعتبر من أخطر امتيازات السلطة العامة على حقوق الافراد، في حين حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده "...ان معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية امام الجهة القضائية المختصة لا يتعلق اجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارة".

بالإضافة الى ذلك، فانها لا يوجد نص قانوني بموجب تبليغ قرار الهدم مطلقا للمواطن المتهم بالمخالفة، فتمكنه من التصرف على الأقل ومن البديهي ان لا يصل خبر صدور القرار الى علم المواطن المخالف الا إذا كان موجودا وبالصدفة وفي عين المكان ساعة بدء عملية الهدم او خلالها في ظل غياب كذلك تبليغ محضر معاينة المخالفة كما ذكرنا سابقا.

ونظرا لقوة الدولة بإمكانياتها فانه من الممكن ان يصدر القرار صباحا ويتم الهدم ظهر وفي هذا مساس كبير بحق الدفاع المكفول دستوريا، فلا يبقى امام المواطن سوى رفع دعوى التي ينظر فيها قاضي الموضوع لمناقشة ماورد في المحضر، وهذا طبعا سيطول مع العلم كماأشرنا سابقا ان المحضر الذي يحرره العون المؤهل له حجية مطلقة بمعنى لا يمكن الطعن فيه الا بالتزوير وما أصعبه من اجراء وربما يصل الى حد الاستحالة في الكثير من الأحيان. حتى ان اثبات التعسف في استعمال السلطة بعيد المنال، وهذا كما ذكرنا سابقا ان لجوء المعني للعدالة لا يوقف تنفيذ القرار.<sup>1</sup>

وهكذا يلاحظ ان التعديد وفقا القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير بتكريسه لأليات اكثر فعالية وتدعيمه للرقابة البعدية، وهي إجراءات في مجملها جزائية وردعية وصارمة، تمكن من القضاء على كل البنائيات الفوضوية، الا انه في حقيقة الامر جعل من السلطة تدخل الإدارة في حالة البناء بدون رخصة اكثر شدة بلجوتها مباشرة الى الهدم، فعلى الأقل في ضل المشروع التشريعي 07/94 لا يمكنها ذلك الا بعد اذار المخالف بالأمر بتوقيف الاشغال، وهذا طبعا في صالحه وذلك بالحرص على عدم إتمام بناية بشكل يؤدي الى هدمها في ما بعد، فهدم بناية تامة اجراء خطير، مما يجعل تدخل الإدارة في ظل المرسوم التشريعي 07/94 اكثر شرعية من ما عليه في القانون 05/04.<sup>2</sup>

وظهر صرامة المشرع كذلك من خلال الغاء العقوبات المالية المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 07/94، لأنها غير كافية الردع باعتبارها بسيطة مقارنة مع جسامة وخطورة المخالفات وما تحدثه من ضرر، مما يفقد الإدارة حماسة المتابعة التي تنتهي بدفع مبلغ زهيد ويضعف واجب التدخل الذي قرره المشرع عليها في المواد أخرى امام هذه العقوبات التي لا تشجعها على القيام بهذا الواجب.<sup>3</sup>

امام هذا الوضع الخطير الذي فيه مساس كبير بحقوق الافراد وحررياتهم جراء قرارات الإدارة التعسفية فلا يمكن إلا اقتراح الحالتين التاليتين:

1- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 48 / 49.

2- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 49.

3- حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص 121.

- ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن، ومنح الأفراد حق الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وفقا لتنفيذها استعجاليا أي تجريد الإدارة من صلاحيات التنفيذ المباشر لان سبب عدم الحصول على الرخصة يأخذ عدت اشكال، فقد يكون المواطن قد طلبها لكن الإدارة لم ترد فقام بالبناء مثلا، وكذلك في ظل غياب تبليغ قرار الهدم، وذلك من اجل تدارك المساوي والأضرار التي قد تترتب عن تنفيذ هذه القرارات والتي يستحيل إصلاحها في مابعد.<sup>1</sup>

- يتطلب ادراج مسؤولية الإدارة عن القرارات وعملية الهدم الغير مشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن.

اما على المستوى الميداني، فالإدارة في الحقيقة تجد صعوبة كبيرة في اعمال سلطتها بهدم البنايات دون تراخيص بناء، وتظهر هذه الصعوبة من خلال عدم تميز المشرع في نص المادة 76 مكرر 04 من القانون 05/04 أعلاه بين مختلف وضعيات البنايات، وهذا ما يفرض على الإدارة.<sup>2</sup>

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

ان سلطة الإدارة في حالة مخالفة البنايات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة.

في حالة عدم المطابقة تقتضي المادة 76 مكرر 05 من القانون 05/04 "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل ايضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في اجل لا يتعدى 72 ساعة، في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية، اما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا اوكلها في اجل تحدده. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف".

إذا، ان عملية اتخاذ الإجراءات التصحيحية للتصد لمخالفات البناء غير مطابق للرخصة تكون من اختصاص القضاء وليس الإدارة هاته الأخير التي لها دور في تنفيذها فقط إضافة الى الاجراء الأول وهو معاينة المخالفة المتعلقة بها.

وعليه فان اللجوء المباشر للقضاء في هذه الحالة يدل على أمرين:

الأول يتضمن اعتراف المشرع للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها على عكس مخالفة البناء بدون رخصة، حيث نجد ان القانون لا يعترف للمخالف بأية حقوق ويتم الهدم على أساس انه لا يمكن ان ينشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف قواعد وأدوات التعمير، وهذا أمر منطقي فلا يعقل ان يكون الشخص الذي تحصل على رخصة البناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض او كل احكامها، في مركز اسوء من ذلك الذي لم يتحصل على رخصة البناء بتاتا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 49.

<sup>2</sup> - حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 121 .

<sup>3</sup> - صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 50.

اما الثاني يتضمن صرامة المشرع في تصديه لهذا النوع من المخالفات، على عكس الإجراءات السابقة الواردة في المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94. اين جعل تحقيق المطابقة تتم بموجب قرار اداري، أي تقريره لتسوية ودية من طرف الإدارة تفاديا للجوء الى القضاء، طالما كان ذلك ممكنا نظرا لوجود رخصة صالحة لدى الباني.

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

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

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير وكذا في النصوص التنظيمية المطبقة له على بعض الالتزامات منها ما كان معاقب عليها بموجب المادة 50 من المرسوم التشريعي 94/07 الملغات بأحكام النص المادة 02 من القانون 06/04 والتي كانت تعرف بمخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار ورغم ان المشرع لم يخصص لها محاصر معاينة نموذجية في المرسوم التنفيذي 55/06 الا اننا نلاحظ وتأسيسا على المادة 77 من القانون 29/90، ان كل اخلال بهذه الالتزامات يعد مخالفة، ولهذه المخالفة صور نذكر منها:

عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار التي تجسد في صورتين

اولها عدم وضع اللافتة المبنية لمراجع رخصة البناء وهذه المخالفة للالتزام المستفيد من الاشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة بوضع لافتة من الخارج فيها مراجع رخصة البناء، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، وتكون محددة وفق نموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، وهذا الالتزام نصت عليه المادة 51 من المرسوم 167/19 و عليه فان الاخلال بهذا الالتزام يعاقب عليه بموجب المادة 77 من القانون 29/90.

اما الصورة الثانية فتتمثل في عدم التصريح بفتح الورشة او إتمام الاشغال.<sup>2</sup>

اوجبت المادة 50 من المرسوم 176/91 على المستفيد من مقرر الترخيص بالبناء ان يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير كما ألزمت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06 أعوان المراقبة التصريح او من ممثل صاحب المشروع

كما اوجبت المادة 56 من القانون 29/90 المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء.

### الفرع الثاني

### فيما يتعلق برخصة الهدم والتجزئة

1- حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص124 .

2- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 51.

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

### أولاً: في حالة الهدم دون رخصة

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

### ثانياً: حالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة

ان إجراءات التصدي للمخالفة المتضمنة إنشاء تجزئة او مجموعة سكنية فوق الأملاك الوطنية العمومية او فوق الأملاك الوطنية الخاصة، او الأملاك الخاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول دون رخصة التجزئة، جعلها المشرع من اختصاص الإدارة لكن هذه المرة الاختصاص الأصلي والحصري يعود للوالي دون رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يأمر بإعادة الأماكن لحالتها الاصلية بعد امر المخالف أولاً بهدم البناءات خلال اجل يحدده، وفي حالة عدم امتثال هذا الأخير خلال الاجل المحدد، يأمر الوالي بأشغال الهدم على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

اما اختصاص القضاء فيقتصر فقط على توقيع العقوبة الجزائية التي خص بها هذه المخالف، حيث يعاقب المخالف بالحبس من ستة (06) أشهر الى (02) سنتين وبغرامة مالية من 100.000 دج الى مليون دينار 1.000000 دج وتضاعف العقوبة في حالة العود.

اما في حالة تشييد بناية فوق تجزئة غير مرخصة، فان الاختصاص لهذه المخالف يعود للقاضي الجزائي، ولكن بتوقيع العقوبة الجزائية فقط، حيث يعاقب المخالف بغرامة مالية تقدر من 100.000 دج الى 1.000000 دج مليون دينار، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

لكن فيما يخص مخالفة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنتهي بها اشغال الشبكات والتهيئة، نجد ان المشرع لم يقرر أي إجراءات او عقوبات جزائية للتصدي لهذه المخالفة

إذا، اذ كانت هذه الإجراءات خاصة بمتابعة المخالفات العمرانية التي يرتكبها الافراد، فالخلاصة تتضمن التساؤل الذي لا يوجد له إجابة على مستوى التشريع العمراني، الذي يخص الحالة التي تكون الإدارة ذاتها من مخالفة قواعد العمران كالبناء بدون رخصة مثلاً، فهل يمكن أجزاء ذلك ان تطبق عليها ذات القواعد والإجراءات التي تطبق على الافراد من حيث قيام الاعوان المؤهلين<sup>2</sup>.

1 - صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 52.

2 - حنان بلمرابط ، المرجع السابق ، ص 125 .

### المبحث الثاني:

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

### المطلب الأول

**صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة**  
يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء واشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء.<sup>1</sup> فهي ملازمة لرخصة البناء، سيتم عرض في هذا المطلب مفهوم شهادة المطابقة (فرع اول) ، وإجراءات تسليم شهادة المطابقة (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### مفهوم شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء وأحكامها ومواصفاتها الممنوحة، ومن هذا المنطلق نتعرض لتعريف شهادة المطابقة (أولاً)، وخصائصها (ثانياً)، وصفة طالب شهادة المطابقة (ثالثاً)، واحكام المطابقة وفقاً لقانون 15/08 (رابعاً).

#### أولاً: تعريف شهادة المطابقة

<sup>1</sup>- المادة 63 ، مرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

بعد انجاز البناء حتى يثبت المستفيد انه التزم بما تفرضه رخصة البناء عليه الحصول على شهادة المطابقة.<sup>1</sup>

تعرف شهادة المطابقة على انها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة والبعدية أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدي احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص ببناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعم بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.

وبعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي ان البناء قد تم فعلا حسب المواصفات والاحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء في ذات الوقت اذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له ، ذلك انه لا يمكن استغلال أي مبنى الا بعد حصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من أجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي او لغرض استغلال الجمهور أو ممارسة أي نشاط مهني او حرفي....وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق لبنود واحكام رخصة البناء وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة أبناء.<sup>2</sup>

وهذا ماكدته المادة 56 من الامر 29/90 التي تنص على انه: "يجب على المالك اوصاحب المشروع ان يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"<sup>3</sup>.

### ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن او الترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية او للخدمات او الصناعة او التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة او غير الملائمة غير الصحية<sup>4</sup> تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية من مجموعة من الخصائص والميزات نلخصها فيما يلي:

**1- شهادة المطابقة ذات طابع الزامي:** هي الزامية رغم انها لا تتحرك الا برغبة وطلب حائز البناء إذا يفترض على مالك وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها ولا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء اذ استلزم ذلك، انه لا يمكن استغلال المبنى الا بعد اصدار هذه الشهادة.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة تبسة ، 2007 ، ص139.

<sup>2</sup> - دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة شهادة ماستر، قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013/2014 ، ص 8-9

<sup>3</sup> - المادة 56 من قانون 29/90 المتمم والمعدل ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 65 ، مرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

## 2- شهادة المطابقة وثيقة إدارية:

ذلك ان هذه الشهادة لا تمنح الا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لاي جهة أخرى غير معنية ان تمنح هذه الشهادة والا تعرضت لعيب عدم الاختصاص، وهي اما ان تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع الى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.

## 3- شهادة المطابقة رخصة إدارية:

ذلك انه تسمح للبلاني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى او العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من اجله سواء تمثل في استعماله للسكن او ممارسة نشاط او مهنة او حرفة معينة معترف بها.

## 4- شهادة المطابقة وسيلة رقابية:

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

## 5- شهادة المطابقة قرار انفرادي:

يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة ان المتضرر من القرار له الحق بالطعن في القرار الإداري.

1

## ثالثا: صفة طالب شهادة المطابقة

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

## رابعا: احكام المطابقة وفقا لقانون 15/08

1- صفاء تليلي، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص56/55.

ان الحكومة الجزائرية بقيت عاجزة امام ضخامة مشكلة البناء غير الشرعي والحل الذي لجأت اليه هو التسوية لهذا تبنت نصوصا جديدة تجسدت في قانون 15/08 في إطار سياسة إعادة تنظيم التعمير.

حيث يهدف هذا القانون الى ما يلي:

-وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.

-تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

-تحديد شروط شغل او استغلال البناء وترقية إطار مبني لمظهر جمالي ومهيا بانسجام.

-تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام اجال البناء وقواعد التعمير.

حسب هذا القانون تحقيق المطابقة يكون عن طريق وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها او لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

يعد الزاما إتمام اشغال انجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع او كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

يمنع شغل او استغلال أي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

ويشمل تحقيق المطابقة ما يلي:

-البنائيات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء يستفيد من رخصة إتمام الانجاز (المادة 19).

-البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة يستفيد صاحبها من شهادة المطابقة (المادة 20).

-البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يتحصل على رخصة البناء على سبيل التسوية (المادة 21).

-البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة امام الإنجاز على سبيل التسوية (المادة 22).

في حين ان المادة 16 اوردت الاستثناءات حيث لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنائيات التالية:

-البنائيات المشيد قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها

-البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والاثريّة وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

-البنائيات المشيدة على الاراضي الفلاحية او ذات الطابع الفلاحي او الغابية او ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.

-البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الامن او التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

-البنائيات التي تكون عائق لتشييد بنايات ذات منفعة عامة او مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

يلزم المالك او صاحب المشروع عند إتمام الاشغال بإيداع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل أقصاه 03 أشهر ابتداء من تاريخ المحدد في رخصة امام انجاز البناية.

يمنح الحصول على هذه الشهادة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### إجراءات تسليم شهادة المطابقة

تمر إجراءات تسليم شهادة المطابقة بالمراحل الآتية:

#### أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من اشغال البناء خلال 30 يوماً بإيداع التصريح يعد في نسختين ويتضمن الاخطار بانتهائها وهذ بمقر المجلس الشعبي البلدي حيث ترسل نسخة الى مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية.

ان جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هاته الشهادة قد قلل من فعاليتها وشوه كثيرا النسيج العمراني لأنها إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة.<sup>2</sup> الأصل ان طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الاشغال لكن عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الاشغال في الأجل المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الاشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي او مديرية التعمير والبناء.<sup>3</sup>

#### ثانياً: التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الاشغال

تحقق في مدى مطابقة الاشغال المنجزة لجنة تتشكل من:

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

تجتمع بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية التعمير والبناء وموضوع المصالح التي يتم استدعائها لدراسة طلبات المطابقة ذلك في اجل (03) ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال قبل إجراء المراقبة يرسل المجلس الشعبي البلدي اشعار بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ اجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 ثمانية أيام على الأقل ، بعد اجراء المراقبة ، يحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها يمنح المعني اجل لا يمكن ان يتجاوز 03 اشهر للقيام بإجراء المطابقة وبانقضاء هذا الاجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح مديرية التعمير والبناء شهادة المطابقة لو ترفض عند الاقتضاء وتشرع في الملاحقات القضائية لنص المادة 78 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص58 /57.

<sup>2</sup> - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسنطينة ، 2012/2011، ص58.

<sup>3</sup>- حسينة غواس، المرجع السابق، ص102

<sup>4</sup>- حسينة غواس، المرجع السابق ، ص103.

### ثالثا: تسليم شهادة المطابقة

على إثر زيارة موقع البناء ومعاينة اعمال البناء ، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعنية لهذا الغرض محضر بجرد الاعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها ، بإبراز مدي مطابقتها لقانون التهيئة مصحوبا بتوقعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، ان تبدي رأيها فيه حول المطابقة من عدمها ، لتعيد ارساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع للسلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي لتسليم طالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة هذا اذا اثبتت محضر الجرد مطابقة الاشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات واحكام رخصة البناء التي تم انجاز اعمال البناء محل البحث على أساسها.<sup>1</sup>

اما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيار ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل امر تسليمها وعلى السلطة المختصة اخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه او مظاهر او حالات عدم المطابقة. مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990. على ان تحدد له اجل للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من الامر 176/19.

على ان يحدد للمعني اجل لا يتجاوز 03 اشهر للقيام بإجراءات المطابقة، وبعد انقضاء هذا الاجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة. المكلفة بالتعمير وعلى مستوى الولاية شهادة المطابقة ان حصل ذلك او رفضها عند الاقتضاء وتشرع بملحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90. اذ تمنح الإدارة اجل 03 اشهر كحد اقصى لطالب شهادة المطابقة الغير مستوفي لشروط منحها بان يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع احكام كل من القانون ورخصة البناء، ليتمكن الحصول عليها لاحقا ، اظهار لحسن النية ، وهذا قبل اقدمها على اتخاذ أي اجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهذا البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة .

والى هذا الاجل يضاف اجلين اخرين

- ثلاثة أشهر كحد اقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريح بانتهاء الاشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند انقضاء هذا الاجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.

- في حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها سكوت متجاهلا او ملابس يستغرق مدة شهر الموالي لـ 03 أشهر الأولى دون رد او فصل في قرار التنفيذ في التظلم المذكور فان شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية (إدارة واعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2012/2011، ص148.

<sup>2</sup> - عبد الله العويجي، المرجع السابق، ص149 .

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار الزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة والا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية وكجزء لهذا الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرار منتجاً لأثاره القانونية كقرار الصريح أي قرار ضمنياً بالموافقة.<sup>1</sup>

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالات أخرى في العلاقة بين كطلب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينهما والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة المطابقة بقرار ضمنى لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة متشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسّه تغير جذري من حقوق الجوار والارتفاق والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة.<sup>2</sup>

#### رابعاً: حالات عدم تسليم شهادة المطابقة

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية:

- البنايات المشيدة فيقطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
  - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها موقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
  - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
  - البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
  - البنايات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.<sup>3</sup>
- والملاحظ أن إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بموجب القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، يتميز بمجموعة من الخصائص والميزات نلخصها فيما يلي:
- 1- أن عملية تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية تتم طبقاً لقواعد تنظيم أدوات التعمير، وفي حال غيابها طبقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
  - 2- تحقيق المطابقة لا يمس حقوق الغير المستمدة من القانون الخاص كالارتفاقات طالما أنها غير مبينة ضمن أدوات التعمير.
  - 3- يتميز إجراء تحقيق مطابق البنايات طبقاً لقانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بأنه إجراء شامل، حيث أنه يتدخل من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها باثر رجعي، فحق البناء متفرع عن الملكية العقارية كقاعدة ومن له الصفة والمصلحة في طلب

<sup>1</sup>- صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup>- عبد الله العويجي، المرجع السابق، ص 150.

<sup>3</sup>- عبد الله العويجي، المرجع السابق، ص 151.

رخصة البناء كما هو مقرر في النظام والقانون الجزائري وبالتالي لا يجوز تسوية بخلاف ما هو مقرر قانونا.

4- يتميز اجراء تحقيق مطابق البناءات المخالفة طبقا لقانون مطابقة البناءات و اتمام إنجازها لسنة 2008، بأنه اجراء استثنائي والزامي، لان احكام تحقيق المطابقة مؤقتة استحدثت لتسوية وضع استثنائي ويطبق هذا الاجراء في اجل 05 سنوات ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وبالتالي فان المشرع لم يفلح عندما حدد احكام مؤقتة وأخرى دائمة فيما يتعلق بقانون مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، والسبب يعود في ذلك لوحدة الموضوع وارتباطه بقوانين البناء في النظام القانوني الجزائري.

5- تكتسي عملية التسوية بموجب قانون مطابقة البناءات و اتمام إنجازها طابعا إلزاميا رغم ان المبادرة بتحريك اجراء تحقيق المطابقة تقع على عاتق الباني صاحب الصفة والمصلحة على الوضع المقرر في المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 176/91، اين تلتزم السلطة الإدارية بالحلول محل الباني في اجراء مطابقة اشغال البناء لقرار الترخيص بالبناء.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: دور واختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة التقسيم**  
نظرا لأهميتها في تنظيم عمليات البناء فقد احاطها المشرع بمجموعة من الاحكام وهي ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة الرقابة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على تقسيم العقارات المبنية.

#### الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم:

تعتبر وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء ولقد اشارت الى هذه الشهادة المادة 59 من القانون 29/90 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين واعدة أقسام. ومن خلال هذا يتجلى ان شهادة التقسيم تتميز عن رخصة التجزئة ويظهر ذلك من خلال ما يلي:

- ان شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية بينما رخصة التجزئة او تقسيم قطع أرضية غير مبنية.

- ان شهادة التقسيم تغير من حقوق البناء أو الإرتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة حيث ينتج عن عملية التجزئة أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

**الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم والجهة المختصة بتسليمها**  
ان تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية او باعتباره ممثلا للدولة وذلك بعد ارسال نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير

<sup>1</sup>- صفاء تليلي ، حنان سالم ، المرجع السابق ، ص 62 .

على مستوى الولاية لإبداء الراي بالموافقة هذا في حالة اصدار الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة.

اما إذا تصرف هذا الأخير باعتباره ممثلا للبلدية فانه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية بتحضير الملف هذا مع ضرورة ارسال نسخة من الملف الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير هنا يكون لراي مصلحة التعمير على مستوى الولاية أهمية قبل تسليم الشهادة.<sup>1</sup>

حيث ان الحصول على شهادة التقسيم يتوقف على طلب يقدمه المالك او الموكل بذلك يحمل توقيع المعني وينتبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني إذ كان الطالب وكيل وليس مالك ويجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:

- تصميم لموقع يوعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشمل على الوجه وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد الأرض.

- تصميم الترشيديّة معدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

حدود القطعة الأرضية، مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تستخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية الرئيسية لذلك، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطعة الأرضية المقرر في إطار اقتراح التقسيم.<sup>2</sup>

ان تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم<sup>3</sup>، حيث يباشر التحقيق في الملف ودراسته بنفس الاشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة البناء وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.<sup>4</sup>

تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب<sup>5</sup> وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم لسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>6</sup>

### - قرار رفض تسليم شهادة التقسيم

<sup>1</sup> - صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 66.  
<sup>2</sup> - المادة 28 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم، المرجع السابق.  
<sup>3</sup> - المادة 36 ، المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.  
<sup>4</sup> - المادة 31، المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.  
<sup>5</sup> - المادة 38، المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.  
<sup>6</sup> - المادة 32 ، المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق

إذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار اداري برفض تسليم شهادة التقسيم، فان لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه اللجوء الى القضاء من خلال رفع دعوى قضائية بغرض الغاء القرار الإداري المتضمن الرفض.<sup>1</sup>

#### - حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التقسيم.

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن رد عن الطلب المقدم لمنح شهادة التقسيم خلال المدة المحددة والفصل في الطلب يمكن للمعني ان يتقدم بطعن سلمي امام الوالي او اللجوء مباشرة الى القضاء بواسطة دعوى الإلغاء، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون<sup>2</sup>. وهذا مانصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.... في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض المسبب خمسة (15) يوما، يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المسبب في اجل خمسة (15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 178.

<sup>2</sup> - صفاء تليلي، حنان سالم، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الخاتمة

## - الخاتمة -

منح المشرع الجزائري الإدارة سلطات التدخل لفرض احترام قواعد العمران لتنظيم النشاط العمراني، مانحا من خلالها صلاحيات معتبرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي رغم تعدد المتدخلين في هذا المجال حيث نجده صاحب القرار بامتياز في حماية النظام العام العمراني بالدرجة الأولى وضمانا لتحقيق اهداف التعمير المنصوص عليها قانونا ويتمثل ذلك في الرقابة القبلية في مجال العمران باعتباره سلطة ضبط اداري بنوعيه العام والخاص بفرض تراخيص ادارية والمتمثلة في اصدارالقرارات الفردية المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم ، رخصة التجزئة أو غيرها والتي تمنح لطالبيها في اطار احترامالمخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي قبل أو أثناء انطلاق الاشغال أو قبلها والتي أسندت له مهام اعدادها وتجسيد أهدافها واتخاذ كل الإجراءات الضرورية لحسن الإنجاز المستقبلي لهذه المخططات وهو الذي يتحمل المسؤولية ابتداء من مبادرة من طرفه في اعداده والموافقة عليه ،وبعد انطلاق الاشغال.

ولا ينتهي دور رئيس المجلس الشعبي البلدي بمجرد منحه التراخيص السابقة وانما تتعدى صلاحياته في فرض سيطرته من اجل احترام قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة بها والحفاظ على صحة وسلامة حركة البناء والعمران وفرض إجراءات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناءوله صلاحيات ومهام الرقابة الميدانية لهذه الاشغال ومعاينة مختلف المخالفات العمرانية والتصدي لها باتخاذ الإجراءات اللازمة والإجراءات التصحيحية المناسبة كما يتميز بصفته ضابط الشرطة القضائية حسب ما نصت عليه المادة 92 من قانون البلدية .

كما ان من مهامه بعد انتهاء من اشغال البناء والتعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي إمكانية متابعة ما تم إنجازه من اشغال والوقوف على مطابقتها مع احكام رخص المطابقة لشهادة المطابقة

كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المتخصص إقليميا والاعوان المؤهلين قانونيا ان يقوم بزيارة الورشات والمنشأة الأساسية والبنائات الجاري إنجازها والفحص والمراقبة التي يراها مفيدة.

ونظرا للمهام المنوطة لرئيس المجلس الشعبي في مجال العمران واهميته في الازدهار العمراني ربماقد يدفعنا بضرورة اعادة النظر وفرض شروط تتعلق بمواصفات ومؤهلات التي قد يتمتع بها الشخص المترشح لمنصب رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يجب عليه ان يكون في المستوى العلمي والعملية المناسب والذي يؤهله لهذا المنصب الحساس والمهم في المجتمع ، وان لم يكن ذلك فالقيام بدورات تكوينية خاصة لتدعيم قدرات رئيس المجلس الشعبي البلدي ورفع كفاءته ومستوى تأهيله للتصدي لمتطلبات التهيئة والتعمير.

كما ان بالرغم من كل الصلاحيات التي منحها القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التنظيم العمراني الا انه وفي بعض الأحيان يبقى مقيدا ومحاصرا أثناء أداء مهامه من طرف الهيئات المكلفة بالتهيئة العمرانية على المستوى الإداري الأعلى مما يخلق تماطل في الاجراء

ومما يآثر سلبا على مصالح الأشخاص في مجال التعمير على مستوى كل بلدية لذا تقترح تعديل امام ثقل الإجراءات الإدارية المتعلقة بإعداد والمصادقة على المخططات التعمير بات من الضروري خلق اليات لتبسيط هذه الإجراءات والتقليص من اجال الدراسة والمصادقة عليها وذلك ضمانا لتطبيقها على الوجه الاكمل والاسرع ليتمكن من اتخاذ القرارات و تحقيق الاستقلال الذاتي في الإدارة وتسيير الشؤون المحلية الخاصة بالعمران مع مراعاة واحترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية .

الفهرس  
المصادر والمراجع  
الملاحق

## - قائمة المصادر والمراجع -

### المصادر :

#### النصوص القانونية والتنظيمية:

- قانون 02/82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ 06 فيفري 1982 المعدل والمتمم والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
- قانون 08/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق لـ 07 أبريل 1990 والمتعلق بالبلدية والمتمم.
- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بقانون رقم 05/04 مؤرخ في جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990
- قانون رقم 05/04 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير لجريدة الرسمية العدد 51، سنة 2004.
- قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 2008.
- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 جويلية المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، 2011.
- المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 7 أكتوبر 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 58، 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية العدد 26 ،سنة 1991 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 55، 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 ،سنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسميه 26، 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 62، سنة 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 26، 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 06 شعبان 1426 الموافق لـ 10 سبتمبر 2005 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 178 /91 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية رقم 62 لسنة 2005.
- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 جانفي 2006 الذي يحدد للشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 154 /09 المؤرخ في 07 جمادى الأول 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015.

#### المراجع:

#### الكتب:

- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ، 2004
- بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعه محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2005.
- عمار عوابدي، القانون الإداري: النشاط الإداري الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010. محمد فؤاد عبدالباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة النشر الإسكندرية، مصر، 2005.
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، دار هومة، الجزائر ، 2002.
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر ، 2004.
- عيسى هزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر الطبعة الأولى، 2014.
- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة تبسة، 2007.

## الرسائل والمذكرات:

### أ - أطروحات الدكتوراه

- امال قيصر ، مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الميدانية على العمير ، جامعة باتنة

### ب- مذكرات ماجستير

- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، جامعة باتنة ، 2012/201 .
- حسينة غواس ، الاليات القانونية لتسيير العمران مذكرة ماجستير قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسنطينة ، 2012/2011 .
- حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع إدارة عامة وإقليمية القانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، 10/2012 ، 2013 .
- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية (إدارة واعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2012/2011 .

### ج- مذكرات ماستر

- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة شهادة ماستر قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2014/2013 .
- صفاء تليلي، حنان سالم، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة شهادة الماستر قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي، 2017/2016 .
- عبد الرحمان قيدوم، دور شرطة العمران في حماية البيئة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون بيئة ، جامعة حمة لخضر ، الوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2018/2017 .
- عز الدين رمزي ، قيراطي يوسف، أليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون اداري تخصص منازعات إدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2017/2001 .
- عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، مجلة المفكر، العدد الثالث.
- على زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة ماستر، قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2016/2015 .

- منصوري كريمة، رخصة البناء كألية رقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2015/2016.

#### المقالات:

- عبان عبد الغني ، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية ، العدد الثاني ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي ، جيجل.
- عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق رخصة البناء في التشريع الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2.

## - الملحق ق -

- الملحق رقم 01: نموذج من التصريح .
- الملحق رقم 02 : نموذج من طلب رخصة البناء.
- الملحق رقم 03 : نموذج من طلب رخصة الهدم.
- الملحق رقم 04 :نموذج من طلب رخصة التجزئة.
- الملحق رقم 05 : نموذج من طلب رخصة التقسيم.
- الملحق رقم 06 : نموذج من وصل إيداع الملف.
- الملحق رقم 07 : نسخة من قرار يتضمن رخصة البناء.
- الملحق رقم 08 : نسخة من قرار يتضمن رخصة الهدم.
- الملحق رقم 09 : نسخة من قرار يتضمن رخصة التجزئة.
- الملحق رقم 10 : نسخة من قرار يتضمن شهادة التقسيم.
- الملحق رقم 11 : نسخة من قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال.
- الملحق رقم 12: نسخة من قرار يتضمن شهادة المطابقة.
- الملحق رقم 13: نسخة من قرار يتضمن شهادة التعمير.
- الملحق رقم 14: نسخة من بطاقة المعلومات .
- الملحق رقم 15: نسخة من نموذج لشهادة توقيف الأشغال مع محضر عدم المطابقة.
- الملحق رقم 16: نسخة من لوحة الورشة.