

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان : الحقوق و العلوم السياسية

فرع : حقوق

تخصص: قانون إداري



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

- إعداد الطالبين:

- بن حميدة فارس

- بن الشيخ مصطفى

- تحت عنوان

آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	- الأستاذ : ميمون جمال الدين
مشرفا و مقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	- الأستاذة : حميدوش آسيا
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	- الأستاذ : فاضلي سيد علي

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

أول الشكر هو لله رب العالمين الذي رزقنا العقل و حسن التوكل عليه سبحانه و تعالى.

نحمد الله تعالى و نشكره على نعمه و حسن عونه، و نلبي و نسلم على خاتم الأنبياء و المرسلين، صلواته ربي و
سلامه عليه

فمن باب من لو يشكر الناس لو يشكر الله نود أن نتقدم بأحر التشكرات إلى:

الأستاذة الفاضلة المفروفة حميدوش آسيا التي لم تبخل علينا بنصائحها و توجيهاتها القيمة.

لكل الشكر و التقدير.

كما نتقدم إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة بوافر الشكر و الإمتنان لقبولهم عضوية لجنة المناقشة
فكان شرفنا لنا، كما لا يفوتنا أن نتوجه بالتحية و الشكر إلى كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم سياسية بجامعة
محمد بوضياف، و نخص بالذكر أساتذتنا المحترمين الذين تلقينا عندهم مبادئ البحث العلمي عبر كامل
مشوارينا الدراسي الجامعي.

إهداء

إلى والدي رحمه الله

إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها

إلى إخوتي وأخواتي

إلى جميع أصدقائي

إلى دفعة قانون اداري 2017

بن حميدة فارس.

إهداء

إلى والدي رحمه الله

إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها

إلى زوجتي

إلى أولادي

إلى إخوتي وأخواتي

إلى جميع أصدقائي

إلى دفعة قانون اداري 2017

بن الشيخ مصطفى.

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ط: الطبعة

د ت: دون تاريخ

باللغة الفرنسية:

P.D.A.U: plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

p.o.s: plan d'occupation des sols

مقدمة

ورثت الدولة الجزائرية عن الاستعمار الفرنسي إرثا ثقيلا في جميع المجالات ولم يكن من الهين على هيئاتها تجاوز تلك التركة، خاصة في مجال السكن، إذ ترك المستعمر بعد مغادرته حظيرة سكنية فارغة في المدن شغلها السكان النازحون من الأرياف بعد الاستقلال مباشرة وذلك كحتمية فرضها الواقع والمتطلبات بغية تحسين ظروف الحياة وتلبية احتياجات ومتطلبات السكن ومختلف المرافق من جهة، وتحقيق أهداف السياسة الإنمائية للدولة من جهة أخرى (الزراعة، الصناعة، التجارة، السكن) إلا أن كل ذلك كان في ظل غياب منظومة تشريعية عمرانية تتلاءم مع واقع وأفاق المدينة التي طمست معالمها في الحقبة الاستعمارية وكذا عدم تلاؤم النصوص القانونية الموروثة عن المستعمر آنذاك مع واقع المجتمع الجزائري كونها وضعت لمجتمع يختلف عن مجتمعنا ثقافة وحضارة.

وقد كان لهذه الحركية السريعة في مجال التعمير التي عرفتها الجزائر بعد هاته الفترة والتي لازالت تعرفها إلى يومنا هذا آثار وإنعكاسات سلبية أهمها التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة إضافة إلى ذلك انتشار البناءات الفوضوية واللاشرعية وما انجر عليها من نشوء أحياء شعبية جد مكتظة لم تحترم قواعد البناء ومقاييسه مما أثر سلبا على بهاء وجمال المدن الجزائرية بسبب تشوه المنظر العمراني لها.

أمام هذا الوضع الجد متأزم في هذا المجال وبهدف التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري والمحافظة على المناطق المحمية والسياحية والفلاحية للدولة وكذا الحرص على الطابع الجمالي لمدنها وإتساقه باعتبار العمران مقياس حقيقي لمدى تطور الدول وتحضر مجتمعاتها، مرت سياسة الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير بعدة مراحل منذ الاستقلال حاولت من خلالها جاهدة مسايرة حركة النشاط العمراني وضبط نسقها وذلك بموجب إستراتيجية أساسها القانون، وبالموازاة مع ذلك صدرت ترسانة هائلة من النصوص القانونية حاول فيها في كل مرة المشرع الجزائري تدارك النقائص حيث أجمعت كلها على تقييد الحق المطلق في البناء بما يحقق التوازن بين المصلحة العامة ومصلحة الأفراد الخاصة، كما أوجبت لكل بناية في المحيط العمراني أن تتوفر على مجموعة من المقاييس والقواعد التقنية تعدها الإدارة وتسهر هذه الأخيرة على تطبيقها في أرض الواقع بموجب قرارات وتراخيص تصدر عنها، وكل هذا في إطار ممارستها لمهامها والمتمثلة أساسا في نشاط الضبط الإداري.

ومن خلال ماسبق تطرح الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة على النحو التالي:

فيما تتمثل الآليات والوسائل القانونية التي منحها المشرع للإدارة في مجال التهيئة العمرانية

والعمران؟

ولمعالجة هذه الإشكالية نقف أمام تساؤلين فرعيين مهمين في هذه الدراسة وهما:

- هل مكن المشرع الجزائري الإدارة من خلال هذه الوسائل بالقدر الذي يسمح لها بممارسة صلاحياتها في مجال العمران بصورة فعالة؟

- ما هي الضمانات التي تجسد احترام هذه الآليات على أرض الواقع؟

ومن هنا تكمن أهمية الموضوع في الدور الذي تضطلع به آليات الرقابة الادارية في مجال التهيئة العمرانية، والذي يتجسد من خلال مدى تطابق القواعد القانونية والنصوص التشريعية التي سنها المشرع الجزائري والمتعلقة

بالتهيئة والتعمير مع الميدان الواقعي، هذا التطابق الذي يبرز بدوره مدى قدرة الجهات الإدارية المختصة، في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي ومخالفات قانون تهيئة والتعمير.

وتهدف هذه الدراسة إلى بلوغ مجموعة من الأهداف المتمثلة في تحديد الآليات والأدوات المخولة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير، وتبيان الإجراءات المتبعة في تنظيمها، وكذا دورها في التحكم في النشاط العمراني إضافة إلى ذلك تحديد الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة الميدانية في مجال التهيئة والتعمير، ومحاولة تشخيص الواقع الرقابي لها ومدى فعاليته في هذا الميدان للحد من ظاهرة التعمير الفوضوي وغير القانوني، وتحليل العلاقة القائمة بين القرارات المنظمة للعمارة وهذه الأجهزة الرقابية.

ولقد كان اختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

فأما الذاتية فتتعلق بالشعور بقيمة وأهمية الموضوع والرغبة في إثراء المعرفة الذاتية في كل ما يتعلق بمجال التهيئة والتعمير وجاء ذلك من خلال كون الموضوع يمس الحياة اليومية لنا كأفراد، سيما مع كثرة المباني المشيدة غير المرخصة الأمر الذي أدى إلى اختلال التنظيم العمراني وتشوه الجانب الجمالي للمدن الجزائرية، إضافة إلى ذلك ارتباط موضوع آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بقانون التعمير هذا الأخير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري، وهو ما دفع بنا إلى الرغبة في الاطلاع على الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال العمارة وتطبيق النصوص القانونية المنظمة له.

وأما الأسباب الموضوعية فتتعلق بأهمية موضوع آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ومدى تأثيره على السياسة الوطنية للتعمير، إضافة إلى قلة الدراسات المتعلقة بالموضوع والبحث في دراسات قانونية متعلقة بالتهيئة والتعمير، ومحاولة إثرائها من خلال تقديم إضافات جديدة من شأنها الإلمام بما وقفت عليه الدراسات في هذا الموضوع.

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث فتمثلت أساسا في حداثة الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع، وفي هذا الإطار عثرنا على مجموعة من الدراسات السابقة أفادتنا في هذه الدراسة وأهمها:

- ياسمين شريدي، "الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة، 2007-2008.

حيث تناولت مختلف عمليات الرقابة القبلية والبعديّة في مجال التهيئة والتعمير، كما تطرقت إلى الرقابة القضائية على مختلف عمليات التعمير كأثر للرقابة الإدارية.

- الصادق بن عزة، "دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012.

حيث تناول آليات الرقابة الإدارية القبلية والبعديّة في مجال التعمير والتسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناء اللاشريعة.

وانطلاقاً مما سبق اعتمدنا في هذا البحث على المنهج الوصفي والتحليلي، فالمنهج الوصفي يظهر من خلال الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من رخص وشهادات عمرانية وكذا أدوات التهيئة والتعمير، أما المنهج التحليلي فيبرز من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية المنظمة للهيئة والتعمير في الجزائر والتي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

وللتطرق لكل هذا نعتمد في هذا البحث خطة ثنائية التقسيم حيث تم التطرق في الفصل الأول إلى الرقابة بواسطة قرارات التهيئة والتعمير، حيث تضمن مبحثين المبحث الأول خصص لرقابة القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير والمبحث الثاني خصص لرقابة القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير، أما الفصل الثاني تحت عنوان الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على أشغال التعمير، وقد قسمناه إلى مبحثين اثنين الأول بعنوان رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى، أما المبحث الثاني فقد خصصناه إلى الأعوان المؤهلون قانوناً بتقصي مخالفات التعمير، واهينا بخاتمة ضمناها جملة من النتائج والاقتراحات.

الفصل الأول

الرقابة بواسطة قرارات التهيئة والتعمير

إن القيام بأي نشاط عمراني، سواء كان من قبل شخص طبيعي أو معنوي، وسواء كان هذا النشاط يستهدف تحقيق منفعة خاصة أو عامة فإنه لا بد أن يخضع لإطار قانوني من قبل الجهات إدارية تضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

وبهدف تنظيم حركية العمران وبسط الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وضع المشرع في يد الإدارة آليات ووسائل قانونية لتجسيد رقابة إدارية فعالة تضمن التصدي لكل توسع عمراني غير منظم، كما تضمن تحقيق الموازنة ما بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وذلك بتطبيق هذه الوسائل والآليات على أرض الواقع، وعليه فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكنية يجب أن يكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية، تصدر في شكل قرارات تنظيمية وكذا فإن كل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات الإدارية المختصة والذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة التعمير وأي تجزئة لقطعة أرضية يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة.

وعليه وستتناول هذه الرقابة التي تمارسها الإدارة من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: رقابة القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير.
- المبحث الثاني: رقابة القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الأول: رقابة القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير.

إن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة ومجردة، تنطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها، ومن بين هذه القرارات التنظيمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) وكذا مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)، إذ تبسط من خلالهما الإدارة رقابتها في مجال التهيئة والتعمير، وقد أقر المشرع الجزائري كلا المخططين السالفي الذكر بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،¹ المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، إذ خصص القسم الثاني من الفصل الثالث للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقسم الثالث من الفصل الثالث لمخطط شغل الأراضي.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لقد أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط، ولذلك نرى من الضروري التطرق إلى تحديد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، تحديد موضوعه ومشمولاته (الفرع الثاني) وذكر إجراءات إنشائه وتعديله (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المادة 16 من القانون رقم 90-29 والتي نصت على انه:

"أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".
يتبين من محتوى المادة 16 المذكورة أعلاه أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يتم من خلاله تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة، كتموقع عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية، آخذا بعين الاعتبار هذا المخطط جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويضبط الصيغ المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا.²

¹ - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد52، بتاريخ 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 51، بتاريخ 15/08/2004.

² - كمال تكواشت، "الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2008-2009، ص79.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميم ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت:¹

- من الناحية القانونية يمتدح به في مواجهة الغير، بحيث لا يمكن استغلال الأرض أو استعمالها أو البناء عليها على نحو مناقض ومخالف لما جاء في مضمونه تحت طائلة التعرض لعقوبات كما انه وبمجرد المصادقة عليه يكتسي طابع الإلزام ليصبح ملزما للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه.
- من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجبة التطبيق في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير معمر كما يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة ازدواجية الطابع فهو وثيقة للتهيئة إقليم البلدية وفي نفس الوقت لتعمير المدينة وإحيائها.

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومشمولاته

سنتطرق في هذا الفرع الى موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا)، ثم نحدد مشمولاته (ثانيا)

أولا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

باستقراء المادتان 16 و 18 من القانون رقم 90-29 المذكور يتبين موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتمثل في:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، (المادة 16 من القانون رقم 90-29).
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات المعنية، حسب القطاعات المختلفة،(المادة 18 من القانون رقم 90-29).
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، (المادة 18 من القانون رقم 90-29).
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، (المادة 18 من القانون رقم 90-29).
- إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي نجد المادة 19 من القانون رقم 90-29 نفسه، تحدد المناطق التي يغطيها هذا المخطط والذي بدوره يقسمها إلى قطاعات على النحو الآتي:

1- القطاعات المعمرة

هي التي تحتوي على أراضي تشغلها بنايات مجتمعة، ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية، الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.²

2- القطاعات المبرمجة للتعمير

وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آجال لا تتجاوز 10 سنوات.³

¹ - كمال توكاشت ، مرجع سابق، ص79.

² - المادة 20 من القانون رقم 90-29.

³ - المادة 21 من القانون رقم 90-29.

3- قطاعات التعمير المستقبلية

وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد في آفاق 20 سنة.¹ إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجال هذه القطاعات يطبق مقاييس تصحيحية بهدف صيانة وحماية الجهود المستقبلية للتهيئة والتعمير كرقابة سابقة في ذلك.²

4- القطاعات الغير قابلة للتعمير:

تناولتها المادة 33 من القانون رقم 90-29 المذكور وهي قطاعات يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء إلا في حالة الضرورة بسبب معوقات خاصة فهذه القطاعات قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا أو مناطق ذات ميزة طبيعية بارزة. ثانيا: مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

نص المشروع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة به،³ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-148 على محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

1- تقرير توجيهي يقدم فيه مايلي :

أ - تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

ب - نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة والتعمير، وحماية الساحل والحد من الأخطاء الطبيعية والتكنولوجية.⁴

يعد هذا التقرير الخطوة الأولى لأنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولذلك فهو تقرير تمهيدي يوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات يشملها المخطط، كما يعمل على تحديد نمط التهيئة المقترح بما يتماشى مع التوجهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية قبل تحديد أي مبادئ أو قواعد يتم على أساسها بناء الرقابة على أشغال التعمير، فهذا التقرير يبين الاحتياجات المتوقعة بالنظر للتغيرات على مستوى السكان والوظائف مع توضيح الآثار المترتبة على تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على البلدية والمحيط العمراني كي تكون عملية الرقابة فعالة وذات

¹ - المادة 22 من القانون رقم 90-29.

² - عايدة ديرم، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، ط1، دار قانة، الجزائر، 2011، ص24.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، عدد26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر، عدد62، بتاريخ 01/06/2005، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج.ر، عدد19، بتاريخ 01/04/2012.

⁴ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

تأثير ايجابي على هذا النوع من الأشغال والتجاوزات المترتبة عنها، لذا يجب أن يعالج التقرير التوجيهي الوضعية الحالية من مختلف الجوانب آخذا بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الأخيرة والمشاريع المحلية بالإضافة إلى النشاطات المراد إنجازها من خلال تحديد برمجتها إضافة للاستثمار وشغل الأراضي وكذا التهيئة المتعلقة بها.¹

2- لائحة التنظيم.
تحدد لائحة التنظيم لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المواد 20-21-23- من القانون رقم 90-29 المذكور لذا يجب أن تحدد هذه اللائحة مايلي:

- التخصيص الغالب لأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضورها عند الاقتضاء وإخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها من خلال إبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة وكذا مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء العقار والواردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المذكور.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو إنهيارات التربة والتدفقات الوحلية و ارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.²

تعد لائحة التنظيم الدقة الأساسية والتي من خلالها يتم تحديد الارتفاعات ومعامل شغل الأراضي، إضافة لمجال تدخل مخطط شغل الأراضي، حيث يحضر في بعض المناطق البناء والتعمير، وأحيانا يتم فقط تحديده بشروط وإجراءات خاصة لتشمل بذلك رقابة الإدارة على أشغال التهيئة والتعمير أيضا الساحل إذ اشترط المشرع بموجب نص المادة 45 من القانون رقم 90/29 المذكور المحافظة فيه على المساحات من خلال عملية التوسع العمراني.³

3- الوثائق البيانية.

حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المذكور الوثائق البيانية التي من دونها لا يكون لعملية الرقابة في مجال التعمير أي جدوى، كما حصرت مكوناتها فيما يلي:

أ - مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

¹ - عايدة دبريم، مرجع سابق، ص 28-29.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

³ - عايدة دبريم، مرجع سابق، ص 29.

- ب - مخطط التهيئة يبين حدود مايلي:
- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير.
 - بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية، ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
 - مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.
 - ج- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
 - د- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية
 - هـ- مخطط التجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- ترفق الوثائق البيانية بتصاميم قطاعية تفصيلية ذات مقاييس مكبرة لمختلف المناطق التي يتناولها المخطط العام، ويراعى في ذلك الدقة عند وضعها.
- الفرع الثالث: إجراءات إنشاء وتعديله.**

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المذكور ولذلك سنتناول في هذا الفرع، إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً)، المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانياً)، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثالثاً)، وهي على النحو الآتي:

أولاً: إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يقرر إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط يخص بلدية واحدة أو عدة بلديات، وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

في انتظار صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قبل الوالي المختص إقليمياً إذا كان العقار الذي ينصب عليه المخطط تابع لولاية واحدة ومن الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان المخطط ينصب على عدة بلديات تابعة لولايات مختلفة.²

¹ - المادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 .

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 .

تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المذكور مكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية من إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي إلى مؤسسة عمومية مشتركة إذا كان المخطط التوجيهي يشمل بلديتين أو أكثر، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد إجراء مداولة بخصوصها.¹ في كل الحالات يجب أن يتم إعداد المخطط التوجيهي عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور، وفي هذا الإطار ترسل الجهات المختصة بإعداده كل من غرفة التجارة، غرفة الفلاحة والمنظمات المهنية لاطلاعهم على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي على أن تكون الهيئات السابقة ملزمة بإبداء رأيها خلال أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ استلام القرار وذلك بالإفصاح عما إذا كانت تريد المشاركة في المخطط أو لا وفقا لما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المذكور.

كما يتم وجوبا استشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على المستوى الولائي وعلى المستوى المحلي والمنصوص عليها بموجب المادة 15 من القانون رقم 90-29 المذكور وأيضا المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المذكور.

ينشر قرار الاستشارة لمدة شهر وتمهل من خلاله هذه الهيئات والمصالح العمومية الواجب استشارتها مدة 60 يوم لإبداء رأيها وإلا عد رأيها موافقة ضمنية عند عدم الإجابة حسب نص المادة 09 من نفس المرسوم. ويلاحظ أن المشرع أصاب عند اعتباره حالة سكوت الإدارة عند انقضاء الأجل موافقة وذلك بهدف سد باب التماطل أمام الجهات المعنية بالاستشارة حتى لا يعرقل سكوتها الإجراءات الموالية على إعداده.² بانتهاء المدة المذكورة في المادة 09 من المرسوم رقم 91-177 المذكور يقوم رؤساء المجالس الشعبية المعنية بالمخطط بإصدار القرار المتضمن إخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ويحدد هذا القرار مكان الاستشارة، المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين، تاريخ بداية وانتهاء التحقيق، وكيفية إجراءه، ويسمح للأفراد بتقديم ملاحظاتهم خلال مدة الاستقصاء امتدادا لمبدأ التعمير المشاركون، وبانتهاء المدة يرسل الملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته إلى الوالي المختص إقليميا من أجل المصادقة على مشروع المخطط.³

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون على ثلاث مستويات - من الوالي المختص إقليميا بعد مشاوره المجلس الشعبي الولائي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

¹ - أنظر المادة 05 والمادة 02/06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

² - كاهنة مازوزي، "مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، ص 40.

³ - أنظر المادة 10 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

- من الوزير المكلف بالتعمير والجماعات المحلية بالنسبة للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 ألف و500 ألف نسمة.

- بمرسوم تنفيذي، بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 500 ألف نسمة.¹

ثالثا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم وفقا لما قرره القانون رقم 90-29 السابق الذكر وللأسباب التالية:²

- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع.
- تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط مما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.
- وتتم المراجعة وفقا لأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي والمصادقة عليه.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

جاء القانون رقم 29/90 السابق الذكر، بمخطط شغل الأراضي (P.O.S) كأداة ثانية إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بموجبه تتحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء، وللإلمام بقواعد هذا المخطط نتطرق إلى تعريفه (الفرع الأول) وتحديد مشتملاته وأهدافه (الفرع الثاني) ثم بيان إجراءات إنشائه وتعديله (الفرع الثالث) وهذا فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.

عرفته المادة 31 من القانون 90-29 " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

إن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها، يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجهات الأساسية، التي يجب أن تنطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يعد مخطط

¹ - المادة 27 من القانون رقم 90-29.

² - راجع في ذلك المادة 28 من القانون رقم 90-29.

شغل الأراضي أداة من اجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة، ويعتبر أداة قانونية ملزمة نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعد أداة جيدة للتنظيم العمراني.¹ وفي هذا المقام تنص المادة 34 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر، على انه "يجب تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي"، لذا يجب إنجازها على صعيد البلدية من اجل تنظيم واستعمال الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المذكور فعلى أساسه تمنح أو ترفض الطلبات المتعلقة بالشهادات والرخص العمرانية وبالتالي فان مخطط شغل الأراضي يشكل بالنتيجة دفتر شروط للبنائين من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر كمرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية²

الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي وأهدافه.

نتناول في هذا الفرع مشتملات مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ثم نتطرق إلى أهدافه (ثانياً)،

أولاً: مشتملات مخطط شغل الأراضي.

لقد نص المشرع على مشتملات مخطط شغل الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه.³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 وبذلك يتكون هذا المخطط من نوعين من الوثائق وهي:

1 -لائحة التنظيم.

هذه اللائحة التنظيمية تعد الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية لذلك يجب أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتشمل لائحة التنظيم حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكور أعلاه مايلي:

- مذكرة تقدم فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي وكذا البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها

¹ - باي يزيد عربي، "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، ص ص 105 - 106.

² - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 82.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91/178 مؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، عدد 26، بتاريخ 01/06/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر عدد 62، بتاريخ 11/09/2005، المعدل والمتمم أيضاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05-04/2012، ج.ر، عدد 21، بتاريخ 11/04/2012.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية، وكذا نوع المباني المرخص بها والمحظورة وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض والمعبر عنها بمعامل شغل الأراضي.
- تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها من الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- شروط شغل واستخدام الأرض بالنسبة لكل من المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية، الحدود الفاصلة وارتفاع المباني والمظهر الخارجي وكذا موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.

2- الوثائق البيانية

- تشمل المخططات البيانية المرفقة لمخطط شغل الأراضي وتمثل في:
 - مخطط بيان الموقع: يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته ويكون المخطط بمقياس (2000/1 أو 5000/1).
 - مخطط الواقع القائم: يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة بمقياس (500/1 أو 1000/1).
 - مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، المساحات الواجب احترامها بالنسبة لخصائصها وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.
 - مخطط التركيب العمراني يعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين الأشكال العمرانية والمعمارية لكل قطاع.
 - مخطط طوبوغرافي بمقياس (2000/1 أو 5000/1)
 - خارطة بمقياس 500/1، 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.¹
- يتبين أن هذه الوثائق عموماً تسمح بتعيين مناطق تدخل مخطط شغل الأراضي وذلك بتحديد حقوق استخدامها ومجال تطبيق قواعد التعمير عليها، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع اغفل تقديم تقرير توجيهي في ملف هذا المخطط رغم أنه أدرجه في ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي لا يعد أكثر تفصيلاً من مخطط شغل

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الأراضي فهذا التقرير له أهمية كبيرة في إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويحدد السياسة المحلية لتعمير وتهيئة الإقليم المعني.¹

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 90-29 المذكور والمتمثلة فيمايلي:

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وتحديد أنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنائات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، وكذلك تخطيطات ومميزات الطرق.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها.
 - يحدد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي.
 - يعين موقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
 - يحدد المناطق العمرانية السكنية إضافة إلى مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والتخزين، والمناطق الطبيعية، والغابات والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية، والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه.
- الفرع الثالث: إجراءات إنشاء وتعديله.**

بالنظر إلى إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه نجد أن المشرع اتبع نفس الإجراءات التي تطرقنا إليها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي (أولا)، ثم المصادقة على مخطط شغل الأراضي (ثانيا)، وفي الأخير مراجعة مخطط شغل الأراضي (ثالثا):

أولا: إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي.

يتم إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بهذا المخطط، ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن تشمل هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، مع بيان كيفية مشاركة مختلف الإدارات والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.²

¹ - عايدة ديم، مرجع سابق، ص 50.

² - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

بعد المداولة يصدر القرار الذي يتضمن رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي من قبل الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة ومن قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.¹

إن ما ورد في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكور والمتعلقة بمجال ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر فإنه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات المعنية، فإن قرارات هذه المؤسسات العمومية المشتركة والتي تتخذها في إطار إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 06 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

تقوم الجهات الإدارية المخولة قانونا بإعداد مخطط شغل الأراضي باطلاع بعض الهيئات والمصالح العمومية بالمقرر القاضي بإعداد هذا المخطط وهناك هيئات تستشار اختياريا وأخرى وجوبا.

1- الهيئات والمصالح الإدارية العمومية المستشارة اختياريا:

نص عليها بموجب المادة 07 من المرسوم 91-178 السابق الذكر وتتمثل في رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء غرف التجارة، رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية، ويكون لديهم 15 يوما من تاريخ استلام الملف لإبداء رأيهم حول المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

2- الهيئات والمصالح العمومية التي تستشار وجوبا:

أ - الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية والمتمثلة في: المديرات الولائية والمكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، الأشغال العمومية وأضاف المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المصالح الثابتة وهي البيئة، التهيئة والتعمير، السياحة.

ب- الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي وهي: توزيع الطاقة، النقل، الماء، وأضاف المادة 02 من المرسوم رقم 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة للمادة 08 مصلحة الضبط العقاري.

ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر المجالس الشعبية المعنية وتمهل الهيئات المستشارة وجوبا والمذكورة أعلاه مدة 60 يوم و إلا عد سكوها موافقة،² يعرض المشروع للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما وتعد هذه المدة نقطة الاختلاف بين مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه أكثر حساسية ودقة، وبانتهاء مدة

¹ - المادة 12 من القانون رقم 90-29.

² - راجع المادة 08 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الاستقصاء العمومي يقفل السجل المخصص له ويرسل برفقة محضر التحقيق لرؤساء المجالس الشعبية البلدية من اجل المصادقة.¹

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

في حالة ما إذا تم تعديل مخطط شغل الأراضي عند الاقتضاء يرسل إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء، وكذا النتائج التي استخلصها المفوض المحقق وعلى الوالي أن يبدي رأيه في هذه الحالة وذلك خلال اجل 30 يوما من تاريخ استلام الملف، و إلا عدا رأيه موافقة وهذا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المذكور.

وتتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة عليه أخذا بعين الاعتبار ملاحظات الوالي،² وبعد المصادقة يتم تبليغه إلى الجهات المحددة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكور وهي:

-الوالي والولاية المختصون إقليميا.

-المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-الغرفة الفلاحية.

-الغرفة التجارية

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يصدر رئسي المجلس الشعبي البلدي قرارا يقضي بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور ليصبح هذا المخطط نافذا وذلك بعد 60 يوما من وضعه تحت التصرف.³

ثالثا: مراجعة مخطط شغل الأراضي

حددت المادة 37 من القانون رقم 90-29 المذكور جملة من الشروط والتي لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي دون توافرها وهي:

-إذا كان لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به.

-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات نتيجة ظواهر طبيعية.

-إذا استدعى ذلك انجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.

-إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء.

وتتم عملية مراجعة مخطط شغل الأراضي بإتباع المراحل نفسها المتبعة في الإعداد والمصادقة عليه، حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المذكور.

¹ - راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178.

³ - المادة 17 من نفس المرسوم.

المبحث الثاني: رقابة القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير

سن المشرع الجزائري ضمانات تكرس احترام أدوات التهيئة والتعمير من خلال ميكانيزمات تضمن فعليا الرقابة على النشاط العمراني، بحيث تمكن الإدارة بالاضطلاع بمهمتها الرقابية وذلك بالنص على مجموعة من الرخص والشهادات في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، لذا كان من المهم التعرض لهذه القرارات ولدراسة هذه الوسائل القانونية نتطرق في ها المبحث إلى رقابة الرخص الإدارية (المطلب الأول) ثم نعرض بعد ذلك الى الرقابة بواسطة شهادات التعمير.

المطلب الأول: رقابة الرخص الإدارية

نظم المشرع ثلاث أنواع من الرخص في مجال التهيئة والتعمير وهي رخصة البناء(الفرع الأول) ورخصة التجزئة (الفرع الثاني) ورخصة الهدم (الفرع الثالث)

الفرع الأول: رخصة البناء

سيتم التعرض في هذا الفرع إلى التعريف برخصة البناء(أولا) ثم تحديد الطبيعة القانونية لها (ثانيا) ثم الإجراءات المتعلقة بمنح هذه الرخصة (ثالثا).

أولا: تعريف رخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى المتعلقة به، وقد يعود السبب في تجنب المشرع وضع تعريف عام لهذه الرخصة إلى الخشية من مجيئه غير جامع لكل المعاني المطلوبة ولا مانعا من دخول معاني خارجة عن مطلب المشرع، مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه إذ نجد في هذا الصدد أن هناك من يعرف هذه الرخصة بأنها " قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة" وعرفت أيضا بأنها " واحدة من رخص الضبط التي تهدف من خلالها السلطة الإدارية المختصة إلى تجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء، حتى يتم تنفيذها وفق قواعد مرسومة"¹، كما عرفت على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"².

¹ - منصور مجاجي، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البلدة، 2007-2008، ص ص 22، 21.

² - الزين عزري، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها" ط1، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص12.

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

من الناحية القانونية يمكننا تكييف رخصة البناء على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية حيث أنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية¹ فهي تصدر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة منحها القانون هذه السلطة، كما ترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المستفيد من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة وذلك بإقامة بناء فيه أو إجراء تغيير عليه. ومن هنا يمكننا القول ان القضاء المختص بالفصل في منازعاتها هو القضاء الإداري باعتباره المختص بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة.²

ثالثا: إجراءات تسليم رخصة البناء.

إن إجراءات منح رخصة البناء، تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة، لتقوم بالتحقيق فيه ، ثم تسليم قرار بشأنه ، وهو ما سنوضحه تباعا على النحو الآتي:

1- تقديم طلب رخصة البناء

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 والذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،³ من لهم الحق في طلب رخصة البناء على سبيل الحصر حيث نصت على انه "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه". يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 السابقة الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور، وذلك لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن القانون العقاري.⁴
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

¹ - حسينة غواس، "الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة شهادة الماجستير"، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2011-2012، ص 83.

² - عابدة ديم، مرجع سابق، ص 64، 63.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 15/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07، بتاريخ 2015/02/12.

⁴ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، لسنة 1990.

ويودع ملف طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض،

وذلك في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية.¹

2- التحقيق في طلب رخصة البناء.

يتناول التحقيق في طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في

حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.²

واستناداً إلى ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في

الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع رخصة البناء في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة والمحددة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل (15) يوماً التالية لتاريخ الإيداع.³

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس

الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الأيام الثمانية (8) التالية لتاريخ إيداع ملف الطلب.

ويتم تحضير الملف في هذه الحالة على مستوى الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح

المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير الذي يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ الإيداع.⁴

3- تسليم رخصة البناء

حددت المواد 48 و 49 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور الجهات المختصة بإصدار قرار

رخصة البناء، حيث وزعت الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.

أما بخصوص تسليم رخصة البناء وباستقراء المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور يتبين لنا

أن الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات إذا كانت الأشغال

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁴ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

والبنيات مغطاة بمخطط شغل الأراضي، أما في حالة غيابه أو انعدامه فيقوم بإصدار قرار رخصة البناء بعد الاطلاع على رأي الوالي، وفقا لما نصت عليه المادة 65 الفقرة 02 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

نظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها (أولا) ثم الطبيعة القانونية لها (ثانيا) ثم إجراءات إعدادها وتسليمها (ثالثا).

أولا: تعريف رخصة التجزئة

عرفت رخصة التجزئة بأنها العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وقد عرفت بأنها " التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها " وعرفت أيضا بأنها " عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بيانات.¹

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة بممارسة الرقابة على أشغال التجزئة كعمل انفرادي والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير محدثة أثرا قانونيا بتقسيم الملكية العقارية لتشييد بناية عليها وبذلك تنطبق عليها شروط القرار الإداري ويخضع النزاع المتعلق بها للقضاء الإداري.²

ثالثا: إجراءات تسليم رخصة التجزئة.

يشترط المشرع للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة لتقوم هذه الأخيرة بفحصه والتحقق فيه ثم إصدار قرار بعد ذلك بشأنه.

1- تقديم طلب رخصة التجزئة.

يتعين على من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يتقدم بطلب يثبت معه صفته كمالك أو كوكيل بتقديم نسخة من عقد الملكية وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في القانون المدني، طبقا لما نصت عليه المادة 08 من القانون رقم 15-19 السالف الذكر.

ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة وتعين مساحتها ومواصفات الظاهرة والتقنية لها كما يرفق هذا الملف بمذكرة تشتمل على البيانات التالية:³

¹ - الزين عزري، مرجع سابق، ص 43.

² - عايذة ديم، مرجع سابق، ص 80.

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يوضع عليه تاريخ إيداع الطلب.¹

2- التحقيق في طلب رخصة التجزئة.

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي فإن موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة يتضمن مدى مطابقة الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور، والتجهيزات العمومية، ومصالح المنفعة العامة، والمالية للبلدية، وكذا مطابقة الأرض المجزأة لمخطط شغل الأراضي وتوجيهاته.²

ومع هذا فان المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة المخالفة لمخطط شغل الأراضي والامتناع هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته.³

أما عن الجهة المكلفة بإجراء التحقيق فهي نفسها وحسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء حيث تتم دراسة الملف والفصل فيه على مستوى الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 02/11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ - الزين عزري، مرجع سابق، ص44.

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والاتفاقات وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطلب وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت امرا بالموافقة.¹

3- إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة:

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور فإن إصدار القرار المتعلق بالتجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وقد يختص بذلك الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة، إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويبلغ القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة في غضون (2) شهرين لتاريخ إيداع الطلب، وفي غضون (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى. طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور.

ب- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

طبقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 15-19 المذكور، فإنه يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

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

أما الوزير المكلف بالتعمير فيختص بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية وذلك دائما طبقا لما نصت عليه المادة 15 السابقة الذكر من المرسوم رقم 15-19 المذكور.

الفرع الثالث: رخصة الهدم.

هي من أدوات التهيئة والتعمير ومن ميكانيزمات الرقابة لذلك يتعين التعريف بها (أولا)، ثم تحديد طبيعتها القانونية (ثانيا)، ثم إجراءات تسليمها (ثالثا).

أولا: التعريف برخصة الهدم.

لم ترد تعاريف فقهية لرخصة الهدم، وإنما تكتفي اغلب التشريعات بذكر نطاقها وإجراءات منحها، ولم نجد على مستوى الفقه من خص هذه الرخصة بالتعريف وعليه يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة الهدم وذلك من

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

خلال خصائصها "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".¹

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم.

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري من السلطة المختصة بالرقابة على هذا النوع من الأشغال والمتجسدة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون رقم 90-29 المذكور، كما تتضمن إحداث اثر قانوني بمحو اثر البناء القائم تماما بإزالة كلية أو جزئية وباعتبار توافر شروط القرار الإداري في هذه الرخصة فان القضاء الإداري هو الذي يختص بالفصل في منازعاتها.²

ثالثا: إجراءات تسليم رخصة الهدم

يتطلب الحصول على رخصة الهدم إجراءات معينة فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الجهة المختصة لتقوم بفحص الطلب ثم تسليمه بعد ذلك.

1- تقديم طلب رخصة الهدم:

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم حيث نصت على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة".

ويشمل الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكنتلة يعد على سلم 500/1 او 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم، في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد اقل من ثلاثة أمتار، من البنائيات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

-التخصيص المحتمل لمكان الهدم بعد شغوره.³

¹- عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 89.

²- عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 89.

³- المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

يرسل طلب رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، محل موقع البناية في ثلاث (3) نسخ طبقاً لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

2- التحقيق في طلب شهادة الهدم

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية التي لديها 15 يوماً لإبداء رأيها، يحدد اجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع الملف.¹

3- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

طبقاً لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر فان رخصة الهدم "تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار".

أما بالنسبة لصلاحيات رخصة الهدم فقد نصت المادة 85 من المرسوم رقم 15-19 المذكور على الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم منقضية وهي كالتالي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء.

المطلب الثاني: الرقابة بواسطة شهادات التعمير.

نظم المشرع ثلاث أنواع من الشهادات في مجال التهيئة والتعمير وهي شهادة التعمير (الفرع الأول) شهادة (الفرع الثاني)، شهادة المطابقة (الفرع الثالث)

الفرع الأول: شهادة التعمير

نتناول في هذا الفرع التعريف بهذه الشهادة (أولاً) ثم تحديد طبيعتها القانونية (ثانياً) وكيفية تسليمها (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة التعمير

يعرف الفقه الغربي شهادة التعمير على أنها " الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال، وتوضع فيها أيضاً الطرقات والمنشآت المزمع إنشائها".²

¹ - راجع المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - الهام قارة تركي، "مذكرة آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير"، مذكرة ماجستير، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013، ص44.

أما في النصوص القانونية الجزائرية فقد ورد تعريفها بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي عرفها على أنها: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني".

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.

يرى الدكتور عزري الزين "أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير رخصة إدارية بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية إلا انه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية كما يضيف الدكتور عزري الزين "مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة لسبب واحد وهو أن قرار رخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه الطعن فيه ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة.¹

ثالثا: إجراءات تسليم شهادة التعمير.

يتقدم الشخص المعني بطلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليتم دراسته والتحقق فيه حتى تسلم هذه الرخصة في الآجال المحددة وذلك ما سنتناوله تباعا:

1 - تقديم طلب شهادة التعمير.

يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور يجب أن يتضمن هذا الطلب البيانات التالية:

- طلب خطي مُمضى من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض

- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، حسب نص نفس المادة 03 السابقة الذكر.

2- التحقق في طلب شهادة التعمير.

إن التحقق في طلب الحصول على شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل

الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.²

¹ عايدة ديرم، مرجع السابق، ص96.

² - المادة 03/46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

واستنادا إلى ذلك تتم دراسة الملف بنفس أحكام رخصة البناء على، مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و على مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

3 - إصدار القرار المتعلق شهادة التعمير.

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وقد خفض المشرع من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. أما بالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير فقد أصبحت في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو بصلاحية المخطط التوجيهي في حالة غياب الأخير بعدما كانت محددة بسنة واحدة في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى.

وبما أن شهادة التعمير وثيقة توضيحية ومعلوماتية فيجب أن تبين مايلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- خدمة القطعة الأرضية بشبكة الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني والتي تؤثر على الموقع المعني.¹

الفرع الثاني: شهادة المطابقة.

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية لذلك يتعين التعريف بها (أولا) وطبيعتها القانونية (ثانيا) وبيان إجراءات تسليمها (ثالثا).

أولا: تعريف شهادة المطابقة.

هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوجج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة.²

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

إن شهادة المطابقة تتوفر فيها شروط وخصائص القرار الإداري وذلك بصورها من سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة والملزومة، ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، كما أنها تحدث أثرا قانونيا متمثلا في

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - الزين العزري، مرجع سابق، ص 164 165

تأكيد شرعية أشغال البناء وعدم وجود مخالفات بشأنها، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها يفصل فيه القضاء الإداري المختص بالفصل في المنازعات الإدارية.¹

ثالثاً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة.

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهي:

1- التصريح بانتهاء الأشغال.

بعد انجاز أشغال البناء يلتزم المستفيد من رخصة البناء بإعلام الإدارة ويكون ذلك بإيداع تصريح في مهلة

30 يوماً ابتداءً من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ويودع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير.

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة فإنه يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بإجراء عملية مطابقة الأشغال وجوباً.²

2- جهة رقابة المطابقة.

طبقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور فإنه للتحقيق في مدى المطابقة تتشكل لجنة

تضم مؤهلين قانوناً في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وتجتمع هذه اللجنة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في اجل 15 يوماً من تاريخ

إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، وفقاً لما نصت عليه المادة 01/67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور، وقبل

إجراء المراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وذلك قبل

ثمانية أيام على الأقل وفقاً لنص الفقرة 02 من المادة 67 السالفة الذكر.

¹ - عابدة ديرم، مرجع السابق، ص 107.

² - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- تسليم شهادة المطابقة.

وفقا لنص المادة 68 في فقراتها 02 و 03 فإنه بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة محضر تدون فيه جميع الملاحظات، يبرز فيه رأي اللجنة، فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة علي المطابقة يتم تسليم شهادة المطابقة أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة فان على السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وانه يجب عليه في هذه الحالة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكرته بالعقوبات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 90-29 المذكور.

الفرع الثالث: شهادة التقسيم.

نحاول من خلال هذا الفرع تعريف شهادة التقسيم مع ذكر طبيعتها القانونية ثم الإجراءات المتعلقة بالحصول عليها.
أولا: تعريف شهادة التقسيم.

عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور علي أنها "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

إذن فشهادة التقسيم لا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية وإنما هي تخص فقط العقارات المبنية فهي ليست بشهادة تجزئة، تخلق حقوق بناء جديدة ولاشهادة تعمير تبين حقوق البناء ووضع العقار اتجاه أدوات التعمير، وهذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في ملكيته المبنية لان هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام موثق عمومي من اجل إنشاء حصص مبنية، مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية.¹
ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.

لم يبين المشرع طبيعتها القانونية كأداة للرقابة السابقة على التقسيم، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور وباستقراء شروطها والجهة المختصة بتسليمها نجد شروط القرار الإداري تنطبق عليها، حيث إن شهادة التقسيم تصدر بإرادة منفردة عن جهة إدارية مختصة ممثلة في شخص رئيس المجلس.ش.ب وكذا الوالي والوزير المكلف بالتعمير، من اجل إحداث اثر قانوني وهو تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار موضوع الطلب. وبالتالي فان شهادة التقسيم باعتبارها قرارا إداريا فإنها تخضع للفصل في منازعاتها إلي سلطة القاضي الإداري.²

¹ - نورة منصور، "قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع"، ط1، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص69.

² - عابدة ديم، مرجع سابق، ص101.

ثالثا: إجراءات تسليم شهادة التقسيم.

إن الحصول على شهادة التقسيم يتطلب تقديم الطلب إلى الجهة المختصة لتقوم بفحصه والتحقيق فيه ثم تسليمه بعد ذلك.

1- تقديم طلب شهادة التقسيم.

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم، حيث يقدم الطلب من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية، أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق هذا الطلب حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه بملف يشتمل على الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع
 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها
 - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض
 - بيان شبكات قابلة الاستغلال تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية
 - تقسيم القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم
- يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور.

2- التحقيق في طلب شهادة التقسيم.

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور علي أن يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وبنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء، وعليه فان تحضير وتسليم شهادة التقسيم يكون تبعا للخطوات المتبعة في كفاءات إعداد وتسليم رخصة البناء .

وبالتالي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المحددة بموجب المادة 47 من المرسوم 15/19 من خلال ممثلها بالشباك الوحيد في اجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، وكل ذلك عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما إذا كان إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فان ملف الطلب يدرس على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويرسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك في 07 نسخ قصد إبداء رأي مطابق في اجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

3- إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم.

تتمثل الجهة المختصة في إصدار شهادة التقسيم في:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة أو البلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي
- الوالي في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة والمشاريع السكنية التي يكون عدد سكانها بين 200 و600 وحدة سكنية.
- الوزير المكلف بالتعمير في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة وفي المشاريع السكنية التي لا يتعدى عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية وكذا أشغال البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية.¹

¹ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

خلاصة الفصل

من خلال النصوص القانونية التي تضمنها القانون رقم 90-29 والمراسيم التنظيمية المتعلقة به، وكذا كل التعديلات التي طرأت عليه أن المشرع الجزائري يسعى جاهدا لتنظيم المجال العمراني وذلك بتمكين الإدارة من كل الوسائل المتعلقة بهذا الميدان سواء كانت أدوات جماعية كالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير التي تعتبر أدوات رئيسية لرسم سياسة عمرانية وضبطها و أدوات فردية من خلال الرخص والشهادات العمرانية التي تضمن احترام وتجسيد المخططات السالفة الذكر على ارض الواقع.

الفصل الثاني
الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على أشغال التعمير

إن الرقابة التي تمارسها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير لا تتوقف عند منح الوثائق والمستندات بل تمتد إلى المراقبة في عين المكان بشكل دوري ومباغت كرقابة بعدية، مما يتطلب معه وجود أجهزة رقابية قوية واضحة المعالم من حيث الصلاحيات والمهام المكلفة بها على جميع المستويات فقواعد التعمير لا تكون فعالة إلا إذا تم حمايتها برقابة فعالة وتدابير زجرية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها وتجسيدها لذلك وحرصا من المشرع لفرض احترام قانون التعمير وضمان تطبيقه تطبيقا سليما على أرض الواقع رصد أجهزة إدارية متعددة حول لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات المتعلقة به، تسهر على مراقبة دائمة لمطابقة عمليات البناء وللشروط المحددة في القوانين والتنظيمات بهدف الحفاظ على التراث العمراني والمعماري والجمالي للمدينة ومطابقة العمران مع المخططات العمرانية وتكثيفا للجهود وللقضاء على التجاوزات المستثمرة في مجال التهيئة والتعمير عمد المشرع في هذا المجال إلى تعيين أيضا تقنيين ومهندسين مؤهلين بإمكانهم استيعاب محتوى الوثائق والرخص العمرانية والتطبيق الصارم لزجر المخالفات الناتجة عن عدم احترام ضوابط البناء.

وللتعرف على كل هذه الوسائل سواء البشرية أو الإجرائية قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تم التطرق إليهما

على النحو التالي:

- المبحث الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى.

- المبحث الثاني: الأعدان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات التعمير.

المبحث الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى

حتى تنجز أشغال العمران كما تم الترخيص له بموجب الشهادات والرخص العمرانية ولضمان السهر على احترام هذه الرخص الإدارية الممنوحة حدد المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير، الإطارات المكلفة بضبط مخالفات البناء والتي تؤطر بدقة النشاط العمراني في إطار وظيفة الضبط الإداري كما حدد أجهزة وهيئات إدارية حول لها صلاحيات متعددة في مجال التعمير العمراني نص عليها في نصوص قانونية متفرقة ومختلفة، ولذلك سنتناول في المطلب الأول (رقابة المجلس الشعبي البلدي) وفي المطلب الثاني (رقابة الهيئات الإدارية)

المطلب الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

لقد حول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية مراقبة تشييد بنايات المرخص لها بغض النظر عن صاحب المشروع، أي سواء شخصا طبيعيا كان أو معنويا، ومن أجل ذلك فقد منح القانون مجموعة من الأدوات لتسهيل مأموريته في عملية المراقبة سواء أثناء إنجاز الأشغال (الفرع الأول) أو عند الانتهاء منها (الفرع الثاني) أو من خلال الأمر بالهدم في حالة البناء دون ترخيص كإجراء ردي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الرقابة من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.

تمارس الإدارة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمتها الرقابية على أشغال البناء ابتداء من إعلان المرخص له عن افتتاح الورشة (أولا) للقيام بالزيارة الميدانية (ثانيا) وطلب المستندات المتعلقة بالبناء للتأكد من مدى مطابقتها للأشغال (ثالثا).

أولا: إعلان المرخص له عن افتتاح الورشة.

هو أول التزام يقع على عاتق المرخص له بالبناء، بحيث لا يجوز للمستفيد من الرخصة الإدارية الانطلاق في أشغال البناء، إلا بعد إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وبناء على طلب المستفيد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه وصل افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخصة، كإجراء يثبت انه قام بهذا الالتزام وذلك خلال 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب، على أن يقوم المعني بالانطلاق في الأشغال خلال اجل أقصاه ثلاثة أشهر.¹

وأضافت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور، إلزام المستفيد من الأشغال، أن يضع خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ

¹ - المادة 56 والمادة 57 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد 44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاه الأشغال، وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الأشغال.

إن الغرض المستهدف من إلزام المرخص له بوضع هذه اللافتة، هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا إعلام الغير، كما تسهل اللافتة عملية الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص، وتلك الخاصة بالبناء كنوعه وطبيعته وكذا تلك الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري والمقاول.¹

وما يمكن ملاحظته أن وصل افتتاح الورشة الذي يقوم صاحب المشروع باستخراجه كانت له أهمية بالغة في عملية الرقابة، بموجب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، إذ انه لا يمكن للمستفيد من رخصة البناء، الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء والغاز، إلا باستظهار وصل افتتاح الورشة وهو ما لا نجد له أثر في نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور والتي نصت على انه "لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البنايات الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية".

ثانيا: الزيارات الميدانية

أزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا حيث نصت المادة 73 من القانون رقم 90/29 المذكور والمعدلة بموجب المادة 06 من القانون 05/04. "على انه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".²

وهكذا وبعد أن كانت المادة 73 قبل التعديل بصيغة جوازية مستهلة حكمها بكلمة يمكن، حيث تجعل مثل هذه الزيارات التفقدية اختيارية، أصبحت بعد التعديل إلزامية ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصه بعد أن كان يمارس هذه المهام بالاشتراك مع الوالي، مما يدعم مركزه أكثر فأكثر في مجال الرقابة العمرانية باعتباره سلطة محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية.³

¹ - الصادق بن عزة، "دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2011-2012، ص143.

² - القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد51، مؤرخة في 15 غشت 2004.

³ - ياسمين شريدي، "الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر-بن يوسف خدة-كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2007-2008، ص70.

لكن يتبين أن هذا الوجوب منقوص من الناحية القانونية وهو ما يجب على المشرع إعادة النظر فيه، وذلك لغياب عنصر الجزاء، فالوجوب يقتضي الأمر والأمر يتطلب متابعة من السلطة الآمرة، لأنه في حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمهام المنوطة له، فما هو جزاء الإخلال بهذه النصوص؟¹

ويتمثل محل الالتزام بزيارة المباني الجاري تشييدها، بتفقد هذه الأخيرة، وملاحظة كيفية إنجاز أعمال البناء وتنفيذها، وهو ما يعني في لغة العمل الإداري المعاينة والتحقق والتدقيق في أعمال البناء محل المخالفة، ومن هذا المنطلق نجد أن المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي، جاعلا بذلك الالتزام بالزيارة منصبا على كل البناءات التي هي في طور الانجاز بغض النظر عن من هو صاحب المشروع أو عن موقعها أو الغرض من تشيدها، وفي ذات الصدد تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي جعل من زيارة البناء حقا وليس إلزاما وهذا على خلاف المشرع الجزائري.²

أما عن أوقات الزيارة فقد أجاز القانون بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بزيارات الورشات في أي وقت، سواء أيام العمل الأسبوعي أو أيام العطل والأعياد، وكذا نهارا أو ليلا، سواء بإعلام المعني بالورشة أو بشكل مفاجئ، وبغرض قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة أشغال العمران من خلال الزيارة الميدانية، فانه يلتزم بإعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات الأشغال، ويقوم بتبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي ومدير التعمير المختص إقليميا.³ ونظرا للطبيعة التقنية للبناء فان المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أيضا بان يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة وهو ما أشارت إليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المذكور.

فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنيا فانه يكفيه الوقوف على انجاز أعمال البناء وتنفيذها، في حدود رخصة البناء وموافقته لمخططات البلدية وهو ما يسمى في لغة القانون "المعاينة" وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والموصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين.⁴

¹ -الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص143.

² - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص70.

³ - المادتان 09-10 من المرسوم التنفيذي 55 /06 المؤرخ في 30يناير يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث على مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيفة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 6، مؤرخة في 5 فبراير 2006. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر عدد61، لسنة 2009 .

⁴ - الصادق بن عزة، مرجع سابق ص144.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى انه في فرنسا تمدد هذه الزيارات الميدانية نظرا لأهميتها خلال السنتين الموالتين لانتهاؤ الأشغال كضمان لاحترام البناء وتطابقه مع التشريع والتنظيم المعمول به، كما لم تربط المادة 1-460 L من قانون التعمير الفرنسي الزيارات الميدانية بأي إجراء، غير أن التعليم رقم 73-107 المؤرخة في 12 جوان 1973 اشترطت أن يسبق عملية المراقبة هذه التوجيه رسالة إنذار إلى صاحب المشروع.¹

ثالثا: الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

إن الهدف من الزيارات الميدانية هو مراقبة البناء ومدى مطابقته لأحكام الوثائق والمستندات التقنية المسلمة للمعني، وقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المذكور سابقا على مختلف هذه الوثائق وهي على النحو الآتي:

-التصريح بفتح الورشة.

-رخصة البناء.

-رخصة الهدم عند الاقتضاء.

ونظرا للأهمية الكبيرة لرخصة البناء نتناول فيما يلي الهدف من طلب هذه الرخصة والمتمثل في:

-التأكد من أن الأعمال التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا، وبناءا على رخصة البناء المطلوبة، فإذا كان الأمر ليس كذلك نكون أمام حالة البناء دون رخصة مما يتعين اتخاذ الإجراءات التصحيحية المنصوص عليها قانونا من اجل مواجهة هذه الحالة.

-التأكد من ضرورة احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخصة البناء، إذ لا يغني وجود هذه الرخصة عن الالتزام بحدودها، والأمثلة عن تخطي صاحب المشروع للحدود المرسومة عدم احترام العلو المرخص به، انجاز منافذ غير مقرر، وخاصة مدة صلاحية الرخصة باعتبارها قرار إداري له مدة قانونية محددة، ينتهي بها الأثر القانوني فتحدد المدة لهذه الرخصة يكون لهدفين وسببين أساسيين هما:

أ- ارتباط رخصة البناء بحقوق كل من المستفيد وحقوق الغير كالارتفاقات وحق المرور، خاصة في حالة تسييح الأرض محل انجاز البناء، ووضع حواجز عازلة لضمان سلامة المارة أثناء تنفيذ الأشغال.

ب- يمكن السلطة الإدارية من مراقبة انجاز مشاريع البناء وفقا لمواصفاتها التقنية وآجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابة وضبط إداري .

وأما بخصوص رخصة الهدم فانه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلبها من صاحب المشروع بمناسبة ممارسته لمهامه الرقابية، وهذا في الحالات التي تتطلب استصدار رخصة الهدم.²

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص71.

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص146.

الفرع الثاني: من خلال متابعة الأشغال عند انتهائها

يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي مهامه الرقابية على أشغال البناء بعد انتهائها وذلك بعد تصريح بانتهاء الأشغال يودعه المعني بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، ونصت المادة 56 من القانون رقم 90-29 المذكور على أنه "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة و تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي".

بعد إجراء المعاينة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة إذا كان البناء مطابقا لأحكام رخصة البناء المسلمة طبقا لما نصت عليه المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور.

إلا أن الواقع يكشف أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يكن يوما منذ صدور قانون التهيئة والتعمير قادرا على فرض الأحكام القانونية لشهادة المطابقة وذلك من خلال عدد من القرارات الصادرة المتضمنة شهادة المطابقة بالمقارنة بقرارات رخصة البناء.¹

الفرع الثالث: الأمر بالهدم كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف.

لقد منحت المادة 76 مكرر من القانون رقم 05/04 المذكور و المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل هدم البناء المنجز دون رخصة حيث نصت على أن " يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الاستلام بحضور المخالفة".

وعليه فان قرار الهدم الذي يستهدف البنايات المنجزة دون رخصة يتطلب توافر وتحقق جملة من الشروط المتمثلة في:

- ضرورة تحرير محضر إثبات المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا يتعدى 72 ساعة (المادة 76 مكرر 1/4).

- إلزامية إصدار قرار الهدم في اجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة (المادة 76 مكرر 2/4). من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع قد منح الإدارة سلطة مباشرة لتوقيع الجزاء على كل بناية أنشأت دون رخصة، دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم في ذلك وبالتالي فان الإدارة في حالة تأكدها من جريمة البناء دون ترخيص، تلجأ مباشرة إلى هدم بناء، دون تطبيق التدبير الأول والمتمثل في الأمر بوقف الأشغال، وذلك على عكس ما كان عليه الوضع سابقا بموجب المادة 76 الملغاة من القانون رقم 29/90 السابق الذكر حيث كان

¹ - عيسى مهزول، "صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، ط1، دار جسر، الجزائر، 2014، ص171.

المشروع يلزم السلطة الإدارية للجوء إلى الغرفة الإدارية أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع، إما بمطابقة البناءات وإما بدمها وإعادة تخصيص الأراضي.¹

وحسب المادة 76 مكرر السابقة الذكر وفي فقرتها الرابعة، فإنه وفي حالة تقاعس رئيس البلدية وعدم قيامه بإصدار قرار الهدم في اجل 08 أيام من تاريخ توصله بمحضر إثبات المخالفة يكون للوالي الحلول محله وإصدار قرار هدم البناء، في اجل لا يتعدى 30 يوما وبهذا يكون المشروع قد فسح المجال للتهرب أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي من المسؤولية في حالة عدم تنفيذها، لعدم ترتيبه أي مسؤولية شخصية.

كما أن ترك الأمر للوالي المختص في هذه الحالة، فيه تشجيع لفتح المجال أمام عدم تطبيق القوانين، لان الوالي بدوره أكثر مسؤولية من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك لتحمله مسؤولية عدة بلديات، وبالتالي فان نظرتة للمخالفة ليست بالدقة والحدة التي يراها رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذن فإن إجراء الهدم في هذه الحالة هو إجراء شكلي وغير فعال وكان من الأنجع تحديد المسؤولية الشخصية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص عند تقاعس وتقصير الأخير.²

المطلب الثاني: رقابة الهيئات الإدارية الأخرى.

حرصا من المشروع على تدعيم وتعزيز آليات الرقابة الإدارية نص بموجب عدة نصوص قانونية على هيئات إدارية تكلف بالمحافظة على النظام العمراني بكل أبعاده وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى أهمها من خلال المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشية الجهوية (الفرع الأول)، لجنة الهندسة المعمارية (الفرع الثاني) الوكالة الوطنية للتعمير (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشية الجهوية.

فوض المشروع لكل من المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشية الجهوية مهمة رقابة الحظيرة السكنية وفتح تحقيقات في كل سكن، او بناء غير قانوني أو هش أو حتى غير مكتمل وعليه سنتطرق إلى المفتشية العامة للعمارة (أولا) ثم المفتشية الجهوية (ثانيا).

أولا: المفتشية العامة للعمارة والبناء.

أنشأت المفتشية العامة للعمارة والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 2008/11/17 الذي يحدد مهامها وتنظيمها وعملها. والتي تندرج مهامها في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل الغير ممركة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.³

¹ - يامين شريدي، مرجع سابق، ص 79.

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 153.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة وتنظيمها وعملها، ج ر، عدد 69، 2008.

وتكفل المفتشية العامة للعمارة والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمارة وحماية الإطار المبني وتتولى بهذه الصفة حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المذكور أعلاه القيام بالمهام التالية:

-ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمارة والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الإلزامية الرامية لتحسين فعاليتها وتعزيز عملها.

-القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها المصالح العمارة المؤهلة لهذا الغرض.

-اقتراح كل إجراء، قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمارة.

-القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني.

-القيام في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.

-تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور.

وتتولى المفتشية العامة فضلا عن ذلك كل عمل مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمارة والبناء، وتؤهل لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها، وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للفضاء.¹

وتقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمارة والبناء للمصادقة عليه، ويدير المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به، وتصنف وظيفة مفتش عام للعمارة والبناء ووظيفة عليا للدولة ويدفع مرتبها حسب وظيفة مفتش عام في الوزارة.²

يساعد المفتش العام أثناء أداءه لمهامه أربعة (4) مفتشين، يعينون طبقا للتنظيم المعمول به، تصنف وظائفهم كوظائف عليا في الدولة ويدفع مرتبها حسب وظيفة مفتش في الوزارة،³ ويحدد توزيع المهام بين المفتشين الوزير المكلف بالعمارة والبناء بناء على اقتراح من المفتش العام.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388.

² -المادة 04 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388.

³ -المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388.

ثانيا: المفتشيات الجهوية.

أنشأت المفتشيات الجهوية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، التي يحدد مهامها وعملها،¹ وهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.²

وتكلف المفتشية الجهوية، طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المذكور، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، في كل الولايات التابعة للاختصاص الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام التالية:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصاد نشاطات مديريات العمران والبناء.
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل ضمن إختصاصتها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية، بكل تحقيق له علاقة في مجال نشاطها.
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسن الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية واتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء الغير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو الغير المكتمل.
- تطور الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

تعمل المفتشية الجهوية تحت سلطة وإدارة مفتش جهوي يعين طبقا للتنظيم المعمول به.³ وقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المذكور مقار هذه المفتشيات الجهوية وذلك في كل من الجزائر العاصمة، وهران، سيدي بلعباس، بشار، شلف، الجلفة، ورقلة، عنابة.

أما تنظيم المفتشية الجهوية فيكون في المصالح الثلاث (03) الآتية:

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران ويحدد مهامها وعملها، ج ر، المؤرخة في 2008/11/27.

² - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389.

-مصلحة البرمجة ومتابعة وتقييم المراقبة.

-مصلحة التحقيقات ومتابعة أنشطة العمران والبناء.

-مصلحة الإدارة والوسائل.

ويتم تنظيم كل مصلحة في ثلاث مكاتب على الأكثر.¹

الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية.

أنشأت لجنة الهندسة المعمارية بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.² "تنشأ على مستوى كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني".

لقد أضفى المشرع الجزائري من الوهلة الأولى الطبيعة القانونية لهذه اللجنة حيث انه وفي الفقرة الأخيرة من المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور أضفى على هذه اللجان صبغة الاستشارة، حيث اعتبر المشرع هذه اللجان لجان استشارية تستشار في المسائل المتعلقة بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط المبني كما انه ومن خلال مهامها يتضح انه لا تملك أي قرار أي لا تملك سلطة اتخاذ القرار بتسليط العقوبات.³

تتكون هذه اللجنة طبقا لما نصت عليه المادة 36 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور من ممثلي الدولة وممثلي الجماعات المحلية وكذا ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة والتعمير، الكل في حدود الثلث 3/1.

ونصت المادة 37 من نفس المرسوم على أن " تحدد القوانين الأساسية للجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني ومواردها وتكوينها وكيفية تعيين أعضائها عن طريق التنظيم، وتنفيذا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها. والذي حدد تشكيلة هذه اللجنة والمتمثلة في:

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.

-المدير الولائي المكلف بالتعمير.

-المدير الولائي المكلف بالثقافة.

-ثلاث منتخبين محليين يعينهم الوالي.

- ممثل محلي لمجلس نقابة المهندس المعماري.

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389.

² - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32، المؤرخة في 1994.

³ - محمد جبري، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، د ت، ص 131.

- ممثلين اثنين تنتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري، وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.¹
 - وتتولى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى في مجال حماية التراث المعماري المهام التالية:
 - تعريف التراث المعماري حسب العناصر والمواقع وجرده.
 - القيام بالتعاون مع مصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافة والجماعات المحلية، بإعداد الدفاتر الخاصة بحماية التراث المعماري.
 - ترقية الخصائص المحلية المعمارية
 - إعلام المتعاملين في الترقية ومعدّيها والجمهور وتوعيتهم.
 - مساعدة الجمعيات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع.
 - مساعدة الإدارات والجماعات المحلية المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها.²
 - كما اسند لها المشرع جملة من المهام في إطار حماية المحيط المبنى والحفاظ عليه والمتمثلة في:
 - تعبئة عملية الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى.
 - تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبنى للنسج التلقائية وتحسينها.
 - إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المنجزة وإزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.³
- الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتعمير.**
- أنشأت الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22.⁴ وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير، إلا أنها تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة.⁵
- وبهذه الصفة تكلف الوكالة بما يلي:
- مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة والتنفيذ و/أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية.
 - تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن الهش.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 1995/11/15 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج.ر، عدد70، المؤرخة في 1995/11/17.

² - المادة 38 من المرسوم التشريعي 94-07.

³ - المادة 41 من المرسوم التشريعي 94-07.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج.ر، عدد61، المؤرخة في 2009/10/25.

⁵ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344.

- تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات وإنشاء وإنجاز مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- اقتراح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها .
- القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالبنية ذات الصلة بمجالها نشاطها.
- نشر نتائج تحاليلها وخبراتها ورؤيتها على الدعائم المكتوبة أو السمعية البصرية.
- إنجاز دراسات المراقبة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.
- دراسة وإعداد المخططات العمرانية.
- القيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية.
- إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير .
- القيام بدراسة وأشغال التهيئة، بالاتصال مع الهيئات والمنظمات المعنية، في المناطق الصناعية وذات الاستعمال الخاص.
- توفير الخدمات وكذا الخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها، لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص، في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها.
- إعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهتمة.¹

المبحث الثاني: الأعدان المؤهلون قانونا بتقسي مخالفات التعمير .

من الأهمية بمكان الرقابة في مجال التعمير ونظرا لخصوصية قواعده وطابعها التقني المعقد وحتى يتسنى السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمتها والتشريعات المرتبطة به حول المشرع مهمة معاينة مخالفات التعمير للأشخاص المختصين والممثلين في الأعدان المؤهلين قانونا للبحث عن هذه الأخيرة لدرايتهم بعلم ميدان التعمير سواء من الناحية التقنية أو من الناحية القانونية الإدارية، وعليه نتناول في هذا المبحث النظام القانوني لهؤلاء الأعدان (المطلب الأول) والمهام والاختصاصات الموكلة لهم (المطلب الثاني).

المطلب الأول: النظام القانوني للأعدان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء .

لقد أزم قانون التهيئة والتعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يكون مرفقا بأعدان مؤهلين قانونا أثناء مباشرة عملية المراقبة وفيما سيأتي سنحدد تشكيلة هؤلاء الأعدان المؤهلين قانونا بمراقبة أشغال التعمير (المطلب الأول) والحماية القانونية المقررة لهم (المطلب الثاني) .

¹ -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344.

الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات التعمير.

لتعيين هؤلاء الأعوان المؤهلين قانونا وتحديد شروط وكيفيات تعيينهم نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009.¹ على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

وعليه سوف نقسم الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات التعمير إلى:

-أولا: مفتشو التعمير.

-ثانيا: - المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

أولا: مفتشو التعمير.

يعتبر سلك مفتش التعمير احد الأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، وقد حددت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران.² حددت رتب مفتش سلك التعمير في ثلاث (3) رتب وهي:

-رتبة مفتش التعمير.

-رتبة مفتش رئيسي للتعمير.

-رتبة رئيس مفتش للتعمير.

ويتم التعيين طبقا لأحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 91-255 المؤرخ في 14/07/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن،³ حيث يعينون من بين:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم القانون رقم 06-55 الذي يحدد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 61، سنة 2009.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 22 يوليو 2009 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج.ر، عدد 43.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-255 المؤرخ في 14/01/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر، عدد 34، سنة 1991.

- المهندسين المعماريين ومهندسي الدولة الذين لهم خبرة 03 سنوات خدمة بهذه الصفة.
- التقنيين السامين والتقنيين الذين لهم تباعا 5 و7 سنوات من الأقدمية بهذه الصفة.
- ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم لمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والأعوان الذين يمارسون مهامهم لمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- والذين يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في (الهندسة المدنية) الرئيسيين.
 - المهندسون المعماريون والمهندسون في الهندسة المدنية .
 - المهندسين التطبيقيين في البناء، الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .
 - التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.¹
- وقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المذكور ، والتي تعدل أحكام المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور على كيفية تعيين الأعوان السالفي الذكر، إذ يتم تعيينهم على قائمة اسمية، بقرار من الوالي المختص إقليميا، وذلك باقتراح من:
 - مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- من خلال المادة 03 السالفة الذكر، نلاحظ أن صلاحية تعيين الأعوان المكلفين بتقصي مخالفات التعمير، أصبحت من صلاحيات الوالي المختص إقليميا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المذكور، بعد أن كانت صلاحية التعيين بموجب القانون 05-06 السابق الذكر من اختصاص الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية ووزير العدل والوزير المكلف بالتعمير وذلك بموجب مقرر مشترك من خلال قائمة اسمية.
- ونظرا لتنامي ظاهرة البناءات اللاشريعة واكتساحها المدن وكذا من اجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير، نصت عدة قوانين خاصة ذات صلة بقانون التهيئة والتعمير على أعوان آخرين مؤهلين لمعاينة المخالفات، ويساعدون الأعوان المؤهلين قانونا التابعين لمصالح التعمير للبلدية في عملية رقابة التعمير، وفي هذا الصدد نذكر منهم على سبيل المثال لا الحصر وعلى النحو التالي:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343.

1- الأعران المحددين بموجب القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة:¹

تضمنت المادة 69 منه الأشخاص المؤهلون للقيام بالضبط الفندقي في جانب الضبط القضائي ذكرت الأشخاص التالية:

-مفتشي السياحة المؤدون القسم.

-أعران المراقبة الاقتصادية.

وقد نصت المادة 79 من هذا القانون على معاقبة بناء مؤسسة فندقية دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما أن المادة 46 من ذات القانون نصت على انه لا تسلم رخصة البناء إلا بعد الحصول على تلك الموافقة المسبقة.

2- الأعران المحددين بموجب القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه:²

نصت المادة 14 من هذا القانون على خضوع البناء على الساحل المرتبط بوظائف الأنشطة الاقتصادية إلى أدوات التهيئة والتعمير، ولقد نصت المادة 37 من ذات القانون على انه يؤهل للبحث والمعينة واثبات مخالفة أحكام هذا القانون إضافة إلى الضبط القضائي كل من أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشوا البيئة، ويتم إثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الساحلية من خلال محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في اجل خمسة (05) أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

3- الأعران المحددين بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.³

تضمنت المادة 92 منه الأشخاص المؤهلون للرقابة فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وهم:

-رجال الفن المؤهلين، بصورة خاصة حسب شروط التنظيم المعمول به.

-المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

-أعران الحفظ والتثمين.

¹ - القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر، عدد 02 المؤرخة في 10 يناير 1999.

² - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر، عدد 10، المؤرخة في 12 فبراير 2002.

³ - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، عدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.

ونصت كل من المواد 21 و23 و31 و34 من هذا القانون على خضوع أشغال البناء في الممتلكات العقارية الثقافية إلى ترخيص مسبق، كما أن المادة 99 منه تعاقب على مخالفة هذا الالتزام.

4- الأعران المحددين بموجب القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.¹

نصت المادتان 23 و24 من هذا القانون على خضوع البناء ومنح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي للرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة كما أن المادة 30 منه تضمنت تكريس سعي الدولة والجماعات المحلية إلى محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناء غير مرخص قانونا.

ولقد عينت المادة 33 من ذات القانون الأعران المؤهلون للبحث ومعاينة مخالفات أحكامه بالإضافة إلى أعران ضباط الشرطة القضائية وهم كالآتي:

-مفتشو السياحة المؤدون للقسم.

-مفتشي التعمير.

-مفتشي البيئة.

الفرع الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة للأعران المكلفون بالرقابة.

إن العمل الميداني وتتعقب مخالفات البناء الفوضوي فيه الكثير من الصعوبات والمشاق وبالتالي فهي تحتاج من الأعران المكلفين بالرقابة في مجال العمران وتقصي مخالفات الكثير من الصبر وتحمل المشاق والعقبات التي تواجههم أثناء تأديتهم لمهامهم وذلك بمعرفة كيفية إدارة النقاش، والحوار مع المخالفين والقائمين على أشغال البناء والتعمير، ومن اجل ذلك يتطلب هذا العمل توفير حماية قانونية لهؤلاء الأعران وهو ما حرص عليه المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية التي سنها هذا الإطار، وتأتي هذه الحماية من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل، من اجل تسهيل قيام هؤلاء الأعران بمهامهم على أحسن وجه، ومن اجل المحافظة على كرامتهم والحماية من كل الضغوط.²

وبالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تحكم وتنظم مسألة الرقابة الإدارية لأشغال البناء والقائمين بها، نجد أن كلها تذكر أن الدولة تحمي أعرانها المكلفين بهذه المهمة أثناء ممارسة مهامهم وتضمن سير عملية المراقبة بالتصدي لكل عرقلة قد تتصدي لهم وتعيقهم.

¹ - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر، عدد10 مؤرخة في فبراير 2002.

² - كمال نكواشت، مرجع سابق، 125.

حيث نجد أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر نصت على انه "تحمي الدولة الأعوان أثناء تأديتهم لمهامهم من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن يخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم".

المادة 71 من القانون رقم 08-15 المذكور والتي نصت على انه "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو تمس سلامتهم".
المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 السابق الذكر والتي نصت على انه "يمكن للأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور والذي نصت على انه وطبقا لأحكام المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 90-29 المذكور، يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها.

إن العون المؤهل لمراقبة هذه الأشغال حسب هذه النصوص المذكورة أعلاه مجر على أداء مهامه المنوطة به سواء بطريقة عادية أو بطريقة اللجوء إلى القوة العمومية، وبالتالي فإن الإخلال بمهامه، يعد نكران من الموظف لمهامه الإدارية، في ظل الحماية القانونية المقررة له، إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه هل أن النطاق الحماية قائم فقط في فترة تأدية الموظف لمهامه أي أثناء الزيارة أم تمتد هذه الحماية إلى خارج أوقات العمل؟.

فبالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم هذه المسألة نجد أن المادة 13 السابقة الذكر من المرسوم رقم 06-55 المذكور، نجد أن نص هذه المادة يؤكد بصراحة أن العون المؤهل لزيارة ورشات الأشغال محمي فقط أثناء ممارسة مهامه وبالتالي فهي تعد حماية ناقصة وغير كافية، إذ قد يتعرض للاعتداء بعد الانتهاء من الزيارة من قبل المخالفين وخاصة خارج أوقات العمل، وفي نفس المقام نجد أن نص المادة 71 من القانون رقم 08-15 المذكور لم يوضح نطاق الحماية هل هي واسعة أم ضيقة لا تتعدى حدود ومجال الزيارة الميدانية؟ وبالتالي من الضروري أن يعاد النظر في هذا المجال، وتعمل الدولة على توفير غطاء حماية واسعة سواء في العمل أو الخارج، وذلك كتحفيز معنوي للعون المؤهل للغطاء والمثابرة أكثر في تأدية مهامه، وبذلك تتم الوقاية من ظاهرة التعمير الفوضوي وكذا تعزيز آليات الرقابة الإدارية في هذا المجال.¹

المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين قانونا في مجال مراقبة أشغال التعمير والبناء.

حددت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المذكور مهام الأعوان المؤهلين قانونا بتقصي مخالفات التعمير ويكون ذلك من خلال الزيارة الميدانية لورشات الأشغال (الفرع الأول) وتحرير محاضر للمخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير (الفرع الثاني).

¹ - كمال تكواشت ، مرجع السابق، ص126.

الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال.

إن الزيارات الميدانية لورشات الأشغال تتم عن طريق ضبط أنواع البناءات التي يتم زيارتها (أولا) والخطوات الواجب إتباعها أثناء الزيارة (ثانيا).

أولا: أنواع البناءات التي يتم زيارتها.

نتطرق في هذه البناءات التي يكون للأعوان المؤهلون صلاحية زيارتها من حيث هل هي البناءات المنجزة أو تلك قيد الانجاز؟ وما هو نوعها هل تلك التابعة للقطاع الخاص أو العام؟.

1- من حيث البناءات المنجزة أو قيد الانجاز.

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم حق الزيارة، نتعرف على أنواع البناءات التي يكون للأعوان حق زيارتها، حيث تنص المادة 33 من الأمر 67-75 الملغى والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء "أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البناءات أو التجزئات كلما التزمت الضرورة"، والملاحظ من خلال نص هذه المادة انه لم يفرق بين البناءات المنجزة أو تلك قيد الانجاز، أما المادة 73 من قانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 السالفي الذكر، فحسب نص هذه المادة تقتصر الزيارة فقط على البناءات قيد الانجاز وهو نفس الأمر التي تنص عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور على انه "يتعين على الأعوان أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة"

من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه، يتبين أن كلها تجمع وتلح على وجوب زيارة البناءات قيد الانجاز، كما يلاحظ من خلال نفس النصوص انه لم يتم ذكر البناءات التي تم انجازها، إذ لا تجد هذه الأخيرة أي نص يحتويها وينص عليها صراحة من النصوص السابقة الذكر، ويبقى المرسوم التشريعي رقم 07-94 المذكور هو الوحيد الذي خالف النصوص القانونية السابقة، وكلف الأعوان بمعاينة المخالفات أثناء انجاز الأشغال وبعدها.¹ وتجدر الإشارة إلى أن المشرع يفترض بان الرقابة الإدارية تكون دورية ومنتظمة ومستمرة ولا يمكن أن يتم انجاز بناية كاملة بنسبة 100% في غفلة من الأعوان المؤهلين، إلا لظروف معينة أو حالات استثنائية كما هو الحال في حالة انجاز بناء فوضوي، أو فتح نافذة أو باب مئارب في بناية صلبة دون رخصة.²

2- من حيث البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص.

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تنظم الزيارات المكلف بها الأعوان، يلاحظ أن جميعها ينص على أن الزيارة تكون شاملة لكلا القطاعين سواء البناءات التابعة للقطاع العام كانت أو الخاص، وفي هذا الصدد نجد أن المادة 73 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 لم يستثنى نوع معين من البناءات، حيث

¹ - المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 07-94.

² - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 123.

تضمن نص المادة عبارة "كل البنايات" بمعنى أن الزيارات تشمل بنايات القطاع العام والخاص معاً، وتتم هذه الزيارات حسب جدول زمني يعده كل من:

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية وفي هذه الحالة يجب تبليغ نسخة من الجدول الزمني للوالي ومدير التعمير المختص إقليمياً.

ب- مدير التعمير والبناء فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وفي هذه الحالة تبلغ نسخة من الجدول الزمني للوالي وللوزير المكلف بالتعمير.¹

وتكون هذه الزيارة المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور في أي وقت، نهاراً أو ليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل.²

ثانياً: الخطوات الواجبة الإلتباع أثناء زيارة الأشغال.

يتبع الأعوان المؤهلون بتقصي مخالفات التعمير أثناء قيامهم بالزيارات الميدانية لورشات الأشغال والمتمثلة في ضبط رزنامة الزيارة، استظهار التكليف قبل الشروع في عملية الرقابة ثم فحص المستندات التقنية المتعلقة بالبناء أخيراً.

1- ضبط رزنامة الزيارات الميدانية لورشات الأشغال:

حتى تكفل الزيارات الميدانية المجهولة لهؤلاء الأعوان بالنجاح ولضمان مراقبة إدارية فعالة، يجب أن تضبط

عملية الانطلاقة الى مختلف ورشات الأشغال بإعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة ويتعين على المعنيين بالمراقبة الأخذ بعين الاعتبار في إعداد هذا البرنامج:

- عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى إدارة البلدية.

- عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني وخارجه.

- حالات مخالفات البناء الفوضوي المسجلة والتي تم تحرير محاضر معاينة اتخذ في شأنها قرارات وأحكام بالهدم أو بالمطابقة.

- الأماكن التي يمكن أن تكون محل بناء فوضوي أو قصديري.

- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي المسجلة في المراحل السابقة وتوجيهاته.³

2- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة.

يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم

90-29 المذكور، ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو

¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-55.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55.

³ - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 168.

الوالي المختص إقليميا ويتعين عليهم إظهاره أثناء عملية الرقابة.¹

ولذلك يجب على الأعوان أثناء زيارتهم ورشات أشغال البناء، استظهار التكليف المذكور أعلاه قبل ممارستهم لأشغالهم الرقابية، إذ يعتبر هذا التكليف المهني بمثابة الصفة القانونية التي تخول للأعوان الحق في مباشرة عملية الرقابة ولذلك يجب استظهاره لصاحب المشروع عند طلب الوثائق والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء بغرض التحقق في مطابقة الأشغال.

3- تفحص الوثائق المكتوبة والبيانات.

يطلب الأعوان من صاحب الورشة أثناء ممارستهم لمهامهم الوثائق الخاصة بالبناء، للتأكد من مدى مطابقتها للمعايير المعمول بها ومن بين هذه الوثائق:

- رخصة البناء.
- المخططات التقنية وتشمل مخطط الهندسة المدنية ومخططات الهندسة المعمارية.
- التأكد من مطابقة البناية للمعايير المطلوبة وانسجامها مع الوثائق.

الفرع الثاني: تثبيت مخالفات التعمير بموجب محاضر.

تنتهي الزيارات الميدانية لورشات الأشغال بتحرير محاضر في حالة المخالفة يثبت من خلالها مختلف أنواع المحاضر (أولا) ولهذا المحاضر حجية قانونية لا يمكن تجاهلها (ثانيا).

أولا: أنواع المحاضر.

حدد المشرع أنواع المحاضر من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور وحصرها فيما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة للأحكام رخصة البناء المسلمة.
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- وتتناول المحاضر التالية على النحو التالي:

1- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء.

عند معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء، يجرى العون محضر معاينة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة من تاريخ إصداره، وعلى هذا الأخير أن يصدر قرار هدم البناية

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

الغير مشروعة في اجل (08) أيام تحسب من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة قصوره يصدر الوالي قرار الهدم في اجل لا يتعدى 30 يوما.¹

وبالتالي يكون المشرع قد ترك المجال مفتوحا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي للتهرب من المسؤولية وتطبيق القانون فعدم تحميله للمسؤولية شخصيا بتنفيذ متابعة القرار حتى النهاية، يجعل محاضر أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، محاضر شكلية الهدف منها إيهام البلدية للمواطن بأنها تسهر على تطبيق القانون وتحمي أراضي الدولة.²

2- محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة.

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور بأن "يجر العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء يعده ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى (72) ساعة، ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والى الوالي المختص إقليميا".

يتبين من خلال نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 المذكور أن تبليغ المحضر من قبل العون المؤهل والحرر للمحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا دون واسطة تذكر، سواء من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير والبناء للولاية أو حتى الوالي، فإن ذلك يعد نقطة إيجابية جدا، نظرا لان الكثير من محاضر المخالفات تبقى حبيسة أدراج هؤلاء المسؤولين.³

3- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

يجر هذا النوع من المحاضر من قبل الأعوان المؤهلين إذا تم الشروع في أعمال الهدم بدون رخصة، لان الهدم هو إجراء قانوني وقائي، وقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور والمحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير على هذا النوع من المحاضر "...محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم".

ثانيا: حجية محضر المعاينة

لقد نصت المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المذكور على انه "في كل الحالات يبقى المحضر صحيح إلى أن يثبت العكس"، ومن ثمة فان المحاضر التي يجرها الأعوان السالفي الذكر تظل صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير، وبذلك يمكن القول أنها تصنف ضمن المحاضر المنصوص عليها في المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية والتي نصت على انه " في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين و أعوانهم الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير، تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود"، وقد أكد المرسوم التنفيذي

¹ - المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص174.

³ - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص132.

رقم 55/06 المذكور على قوة حجية هذه المحاضر وذلك في نص المادة 14 منه والتي نصت على أن " الأعدان المنصوص عليهم أعلاه ، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلاتهم الذين لهم بهم الصلة من الدرجة الأولى" ويلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع يهدف إلى حماية حجية المحاضر وإبعاد الشبهات عليها وذلك من خلال استبعادها إذا كانت محررة من طرف العون لأفراد عائلته الذين له بهم الصلة من الدرجة الرابعة، وهو ما أكدته المادة 72 من القانون رقم 15/08 المذكور والتي نصت على انه " لا يؤهل الأعدان المذكورين أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة".

ولقد أقرت المحكمة العليا قوة حجية محاضر المعاينة التي يحررها الأعدان المؤهلون بتقصي مخالفات التعمير، إذ أنه في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/01/28 في القضية رقم 474689 بين (ع، ع) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لتاجنانت والنيابة العامة، حيث رفضت الطعن بالنقض الذي تم تأسيسه على القصور في التسيب واعتبرت أن قضاة الموضوع أحسنوا تطبيق القانون بإدانتهم المتهم استنادا إلى محضر المعاينة الذي حرره الأعدان المختصون التابعون لمديرية البناء والتعمير حيث جاء في تسيبها ما يلي:

"حيث انه خلافا لما ينص عليه الطاعن فان القرار المنتقد أيد الحكم المستأنف ومعناه انه تبني أسبابه وانه بالرجوع إلى هذا الأخير فانه يبين بوضوح الأفعال التي ارتكبها الطاعن والدلائل التي اعتمدها عليها وذلك لما أورد في صلبه وأنه ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على أوراق الملف والمناقشات التي دارت بالجلسة أن جنحة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء ثابتة في حق المتهم استنادا لمحضر المعاينة التقنية المنجز من قبل الأعدان المختصين والذين عاينوا إدخاله تحويلات وتعديلات جوهرية على الأشغال الجارية..."¹

¹ - قرار غير منشور صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2010/01/28 في القضية رقم 474689 نقلا عن ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، ط1، دار هومة، الجزائر، 2016، ص142.

خلاصة الفصل

من خلال الوسائل المادية والبشرية وترسانة النصوص القانونية التي سنّها المشرع الجزائري بهدف تمكين الإدارة من ضبط حركة العمران، يلاحظ أن هذه الأجهزة الإدارية تتمتع بصلاحيات واسعة، إذ منحها المشرع السلطة المباشرة باتخاذ التدابير والإجراءات التي تحد من كل التجاوزات في مجال التعمير، وكل ذلك دون الحاجة للجوء إلى القضاء.

الأختامه

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أن سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر، تهدف إلى إنشاء مدن عصرية وفقا للمقاييس المنصوص عليها قانونا في هذا المجال، ويتضح ذلك من خلال منح المشرع للإدارة سلطات وصلاحيات واسعة لإقامة عمران نظامي، والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ومكافحة البناءات الغير قانونية والعشوائية، وذلك بتمكينها من سلطة إصدار قرارات في هذا المجال سواء كانت تنظيمية والمتمثلة أساسا في المخططات التوجيهية وكذا مخطط شغل الأراضي، أو سواء كانت فردية والمتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية إلا أن كل هذه الرسائل لم تتحقق على أرض الواقع من الناحية الفعلية نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال التهيئة والتعمير، ويقودنا هذا البحث إلى جملة من النتائج القانونية والاقتراحات والمتمثلة في:

اولا- النتائج:

- 1- إن إعداد المخططات العمرانية من قبل الجهات الإدارية المختصة بهذا يفتقد إلى الدقة والضبط المحكم، حيث تتناقض مع أهدافها فقد توسعت المدن إلى محيطها الخارجي دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصية بعض الأراضي الفلاحية وذات المميزات الطبيعية والتاريخية.
- 2- مجانية مخططات التهيئة العمرانية للهوية الوطنية ويتجلى ذلك من خلال انتشار البناء الفوضوي وتشوه المنظر الجمالي والحضاري للمدن الجزائرية.
- 3- إن الواقع يثبت تعرض طالبي رخصة البناء إلى التعسف الإداري بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مما يؤدي بهم إلى السلوك الغير السوي والمتمثل في البناء الفوضوي.
- 4- أن غياب التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة، للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير خاصة عند إدراج تعديلات بهاته القوانين يجعل من الأوضاع تزداد سوءا وتعقيدا.
- 5- ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة فيه تشجيع على ارتكاب المخالفات في ميدان التعمير.
- 6- منح الاختصاص للوالي في حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص القرار المتعلق بالهدم، فيه تشجيع على الاستيلاء غير شرعي للأراضي ونمو البناء الفوضوي بسبب عدم ترتيب المسؤولية الشخصية.

ثانيا: الاقتراحات

- 1- يجب أن تستقل فرق المراقبة الإدارية عن إدارة البلدية ومديرية البناء والتعمير، وربط الاتصال المباشر بين هذه الفرق والعدالة من خلال المحاضر التي يحررها.
- 2- يجب توفير الحماية اللازمة والمستمرة للأعوان المكلفين بالرقابة من كل الاعتداءات والتحرشات أثناء قيامهم بمهامهم.
- 3- ضرورة تكثيف الجانب التحسيس والتوعوي لدى المواطنين والعمل على نشر الثقافة العمرانية عموما.
- 4- يجب تفعيل دور الجمعيات الفاعلة في ميدان العمران من طرف المشرع وإفساح المجال أمام المجتمع المدني للمشاركة في هذا المجال.

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان المشروع :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

.....

10 - نوع المشروع :

.....

.....

.....

11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....

12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....

10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

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

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

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

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

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكن (ة) بـ :

بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى

وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

.....
.....

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

.....
.....

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

.....
.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف

مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

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

يقرر ما يأتي :

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

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحة الورشة

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

الملف رقم

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب

3 - صاحب المشروع :

4 - المشرف على الإنجاز :

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :

6 - أجل الإنجاز :

7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس
الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

فائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

1-الشريعات العادية

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد49، لسنة 1990.
- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد52، بتاريخ 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 51، بتاريخ 15/08/2004.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، عدد44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر، عدد02 المؤرخة في 10 يناير 1999. - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/05/1984 يتضمن النظام العام للغابات. ج.ر، عدد26 المؤرخة في 26 يونيو 1984.
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر، عدد10 مؤرخة في فبراير 2002.
- من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

2- التشريعات الفرعية

- المرسوم التنفيذي رقم 91-255 المؤرخ في 14/01/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتميين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر، عدد34، سنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، عدد26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر، عدد62، بتاريخ 01/06/2005، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج.ر، عدد19، بتاريخ 01/04/2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، عدد 26، بتاريخ 01/06/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر عدد62، بتاريخ 11/09/2005، المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05-04/2012، ج.ر، عدد21، بتاريخ 11/04/2012.
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32، المؤرخة في 1994.

- المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج.ر، عدد70، المؤرخة في 17/11/1995.
- المرسوم التنفيذي 06/55 المؤرخ في 30 يناير يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث على مخالفات التشريع¹ والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 6، مؤرخة في 5 فبراير 2006. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر عدد61، لسنة2009. وشهادة المطابقة ورخصة وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد الأول.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها، ج ر، عدد69، 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران ويحدد مهامها وعملها، ج ر، المؤرخة في 27/11/2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 22 يوليو 2009 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج.ر، عدد43.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22/10/2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج.ر، عدد61، المؤرخة في 25/10/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتمم القانون رقم 06-55 الذي يحدد الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 61، سنة 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 15/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07، بتاريخ 12/02/2015.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

1-الكتب

- ديم عايدة، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، ط1، دار قانة، الجزائر، 2011.
- عزري الزين، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، ط1، دار الفجر، القاهرة، 2005.
- منصور نور، "قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع"، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- مهزول عيسى، "صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، ط1، دار جسور، الجزائر، 2014.
- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، ط1، دار هومة، الجزائر، 2016.

2-الرسائل الجامعية

أ- الدكتوراه

- عربي باي يزيد، "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2014-2015.

- مجاجي منصور، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007-2008

ب- ماجستير

قارة تركي الهام، "مذكرة آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير"، مذكرة ماجستير، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2013-2014.

- الصادق بن عزة، "دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2011-2012.

- تكواشت كمال، "الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2008-2009.

- جبري محمد ، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم سياسية، د ت ، ص 131.

- شريدي ياسمين، "الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر-بن يوسف خدة- كلية الحقوق ، قسم الحقوق، 2007-2008.

- غواس حسينة، "الآليات القانونية لتسيير العمران ،مذكرة شهادة الماجستير"، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، 2001-2012.

- مازوزي كاهنة ، "مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم سياسية.

الفقرين

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	الإهداء
4-1	مقدمة
05	الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير
06	المبحث الأول: الرقابة بواسطة قرارات التهيئة والتعمير
06	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية للتحكم والتوجيه العمراني
06	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
07	الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومشمولاته
10	الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
12	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
13	الفرع الثاني: مشمولات مخطط شغل الأراضي وأهدافه
15	الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
18	المبحث الثاني: رقابة القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير
18	المطلب الأول: رقابة رخص الإدارية
18	الفرع الأول: رخصة البناء
21	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
23	الفرع الثالث: رخصة الهدم
25	المطلب الثاني: الرقابة بواسطة شهادات التعمير.
25	الفرع الأول: شهادة التعمير
27	الفرع الثاني: شهادة المطابقة
28	الفرع الثالث: شهادة التقسيم
29	خلاصة الفصل
34	الفصل الثاني: الاجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على أشغال التعمير.
33	المبحث الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى
35	المطلب الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي.
35	الفرع الأول: الرقابة من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.
39	الفرع الثاني: من خلال متابعة الأشغال عند انتهائها.
39	الفرع الثالث: الأمر بالهدم كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف.
40	المطلب الثاني: رقابة الهيئات الإدارية.
40	الفرع الأول: المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشية الجهوية.
43	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية.
44	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتعمير.
45	المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات التعمير.

45	المطلب الأول: النظام القانوني للأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء.
46	الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلون قانونا بتقضي مخالفات التعمير.
49	الفرع الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة للأعوان المكلفون بالرقابة.
50	المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين قانونا في مجال مراقبة أشغال التعمير والبناء.
51	الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال.
53	الفرع الثاني: تثبيت مخالفات التعمير بموجب محاضر.
56	خلاصة الفصل
57	الخاتمة العامة
70	قائمة المراجع
	الفهرس

الملخص:

تعتبر الأنشطة العمرانية احد أوجه ممارسة حق الملكية، ولتنظيم ممارسة هذا الحق ضمن اطر قانونية اقر المشرع ترسانة من النصوص القانونية تسمح للإدارة بالتدخل في مجال التهيئة العمرانية، لتحقيق التوازن بين مصالح الأفراد الخاصة والمصلحة العمرانية العامة وذلك من خلال مخططات تقنية وتراخيص وشهادات عمرانية، وكذا هيئات إدارية مختصة بالرقابة الميدانية تسهر على ضمان احترام وتطبيق قواعد العمران.

الكلمات المفتاحية: التهيئة والتعمير - الرخص العمرانية - الرقابة الإدارية.

Résumé:

Les activités urbaines sont un aspect de l'exercice du droit de propriété. Pour réglementer l'exercice de ce droit dans des cadres juridiques, le législateur a approuvé un arsenal de textes juridiques permettant à l'administration d'intervenir dans le domaine de l'urbanisme afin d'équilibrer les intérêts des particuliers et l'intérêt urbain général par des schémas techniques , Une autorité administrative spécialisée dans la surveillance sur le terrain veille à ce que les règles de construction soient respectées et appliquées.

Mots clés: Configuration et développement - Licences urbain - Contrôle administratif.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ