

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع : الحقوق
تخصص :قانون إداري



كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق
رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

تحت عنوان

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في
مجال البناء والتعمير

من إعداد الطالبين :

تحت إشراف:

جرار حسين

أ.د بقة عبد الحفيظ

كوسة عمار

السنة الجامعية 2021-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



27 صفر 2020

* ملحق بالقرار رقم 1082/... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد السادس بن مصطفى - كلية الحقوق والعلوم السياسية

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المضي أسفله:

السيد(ة): حسين جزار الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1011832732 والصادرة بتاريخ: 2016/10/07
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2016/10/10

توقيع المعني (ة)

27 صفر 2020

* ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد يوسف بن خليفة - كلية الحقوق والعلوم السياسية

نموذج التصريح الشرقي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المضي أسفله،

السيدة(ة): كوبية عمار الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 222506/19 والصادرة بتاريخ: 2015/10/27

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: ملاحظات قسم الجلسات التشريعية للمجلس

في مجال النساء والتغيير

أصح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2020/06/10

توقيع المعني (ة)

الحمد لله نشكره ونستعينه ونتوكل عليه ونسأله التوفيق والسداد لما فيه
الخير والرشاد.

لا يسعنا بعد إنهاء هذه المذكرة إلا أن نتقدم بالشكر الخالص، وبكل
معاني التقدير والاحترام إلى أستاذنا المشرف "أ. د بقة عبد الحفيظ"

الذي تقبل مشكوراً الإشراف على هذه المذكرة، ووجهنا لاختيار هذا
الموضوع وشجعنا على البحث فيه، وبتوجيهاته السديدة والقيمة ورعاية
صدره وطول صبره أثناء فترة البحث، الذي تم فيه إنجاز هذا العمل
فكان لنا خير مشرف ونعم الأستاذ، فجزاه الله عنا خير جزاء وامتعه
بالصحة والعافية.

كوسة عمار

جرار حسين

إهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وهدانا إلى هذا العمل وأكرمنا بالتقوى

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

الوالدين الكريمين أطال الله عمرهما

عائتي الصغيرة و الكبيرة

وإلى كل أصدقائي وزملائي

جرار حسين

إهداء

إلى من غرس في شخصيتي عزة النفس وعظمة الكبار... المرحوم والدي،

ومن غرست في نفسي بذور الطيبة والحنان... المرحومة والدي

إلى من عرفت بينهم معنى الأخوة إخوتي وأخواتي

إلى سندي في الحياة زوجتي

إلى فلذات أكبادي راجيا أن يسلكوا دروب العلم والمعرفة

إلى كل طالب علم

كوسة عمار

مقدمة

مقدمة

شكل العمران على مر الأزمنة والعصور المقياس الحقيقي، الذي يعبر عن التطور الحضاري لأي شعب من الشعوب، لذا كان هذا الأمر مثار اهتمام مختلف الدول، من خلال قيامها بتجسيد سياسات عمرانية فعالة وهادفة، تراعي في هذه السياسات- والتي بدون شك تخص تنظيم قطاع البناء والتعمير- إقرار جملة من الشروط القانونية والمقاييس التقنية التي لاشك لها أبعادا اقتصادية وأمنية وجمالية، تتوافق وتتواءم مع موقعها الجغرافي، وتعكس بعدها الحضاري والثقافي.

إن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم المجال العمراني سواء في بعده الوطني أو المحلي تجاذبته مجموعة من التدابير، التي تقتضي في بعدها الوطني تحديد استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة وفي بعدها المحلي ضمان تطبيق هذه التدابير على أرض الواقع، باعتبار أن القواعد الخاصة بالتعمير في جلها وضعت للتطبيق والتجسيد في هذا المجال.

وتخص قواعد التعمير في مجملها إعداد المجال العمراني وتهيئته وفق أسس قانونية وفنية صارمة، وهذا فيما يخص إعداد البناءات السكنية، وكذلك ما يتعلق بمختلف المرافق العامة الإدارية منها والخدماتية، وكذا البنى التحتية في شتى صورها، ويكون ذلك دائما من خلال التسيير العقلاني للاحتياجات العقارية، والمحافظة على الأراضي الخصبة من غزو الإسمنت.

إن ضبط النشاط العمراني للأفراد من طرف الدولة، من خلال إخضاع ممارسة هذا الأخير للترخيص المسبق من الإدارة، وممارسة عملية البناء أثناء سير الأشغال أو بعد الانتهاء منها، يجعله يصطدم بأحد الحقوق المقدسة والمعترف بها دستوريا، وهو الحق في الملكية الخاصة الذي يضمنه الدستور الجزائري لسنة 2020، من خلال المادة 60 منه التي تنص على أن: "الملكية الخاصة مضمونة.."، وكذا ما كرسته عديد النصوص القانونية الخاصة في هذا الشأن والتي يأتي في مقدمتها مضمون المادة 675 من القانون المدني التي نصت على أن: "مالك الشيء كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو

يتلف أو يتغير، وتشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا، ويجوز بمقتضى هذا القانون أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها وما تحتها"، وبالتالي فإن هذا الأمر يطرح مشكلة عملية تكمن في مدى توفيق الإدارة والموازنة بين الحق في البناء الذي يستمد أساسه من حق الملكية، ومن جهة أخرى حماية النظام العام في بعده العمراني.

باعتبار أن البلدية بحسب أحكام المادة 17 من دستور 2020، والمادة الأولى من القانون البلدية رقم: 10-11 هي الجماعة القاعدية، فهي على هذا النحو الوحدة الإدارية الأولى، التي تجد نفسها في علاقة وتماس مباشر بالأفراد عند تطبيق مقتضيات قواعد البناء والتعمير، والذي تمارسه حتما عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يأتي على رأس هرم هيئتها التنفيذية، فهو في هذا الشأن يلعب دورا محوريا في إعداد أدوات التعمير، وممارسة الرقابة القبلية والبعدية على أشغال البناء، من خلال إصدار مختلف الرخص والشهادات الخاصة بالبناء والتعمير.

1- أهمية الموضوع:

تظهر أهمية دراسة موضوع صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، في ضرورة حصر مختلف القوانين والأنظمة المتشعبة التي تحكم هذه الصلاحيات، حتى يسهل على عامة الأفراد الاطلاع عليها هذا من جهة، و من جهة أخرى إبراز هذه الصلاحيات وتحديدها في مختلف مراحلها، ووضعها في ميزان الكفاية والنجاعة مع ما يلاحظ من الانتشار العشوائي للبنىات الفوضوية والتشوه العمراني.

2- دوافع اختيار الموضوع:

لقد تضافرت مجموعة من الدوافع الذاتية والموضوعية لاختيار الموضوع، فالدافع الذاتي الرئيس هو رغبة شخصية - بحكم مزاوله مهنة المحاماة - في اقتحام مجال الدراسة والإمام بمختلف ما يعرضه من أحكام قانونية وما يطرحه أو ينشأ عنه من منازعات، أما الدافع الموضوعي فيمكن في إثراء الموضوع باعتبار أن الدراسات القانونية التي تناولته قليلة، بالرغم ما يطرحه من أهمية علمية وعملية.

3-الصعوبات:

في إطار البحث والدراسة لمختلف جوانب الموضوع وواجهتنا بعض الصعوبات، تأتي في مقدمتها ندرة المراجع التي تناولت هذا الموضوع، وصعوبة الحصول على البعض منها التي تناولت الموضوع، وهذا أمام انتشار وباء كورونا الذي جعل الكثير من المكتبات مغلقة، وحركة النقل متوقفة في وجود تدابير الحجر المنزلي.

4-أهداف الموضوع:

الهدف المتوخى من هذه الدراسة هو تحديد مختلف الصلاحيات التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، من خلال تجميع وحصر النصوص القانونية التي تستمد منها هذه الصلاحيات، وتهدف كذلك بالمقابل إلى تبيان حقوق الأفراد في المجال العمراني، والوسائل القانونية المخولة لهم في مواجهة هذه الصلاحيات.

5-الدراسات السابقة:

تتمثل الدراسات السابقة للموضوع في:

- بلمرابط حنان. سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة إقليمية لقانون، جامعة قسنطينة 2013.

- عربي يزيد باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2014/2015.

6-الإشكالية:

وعليه فإنه وعلى ضوء هذه الأمور، فإن الإشكالية المطروحة التي يتمحور حولها موضوع الدراسة تتمثل في:

إلى أي حد يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي ممارسة مهامه في مجال البناء والتعمير؟

لقد فرضت طبيعة الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي، وهذا بعد أن تطرقنا إلى مجموع المفاهيم والتعريفات المتعلقة بالمخططات والرخص والشهادات، وكذا توصيف مراحل عملية إعدادها، والاعتماد كذلك على المنهج التحليلي من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، التي تحكم صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والعمران.

8- الخطة:

بغرض الإلمام بمختلف جوانب البحث، فقد اتبعنا خطة ثنائية، وهذا بعد أن قسمنا البحث إلى فصلين، بحيث تناولنا في الفصل الأول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل مباشرة أشغال البناء والتعمير، في حين خصصنا الفصل الثاني لصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مباشرة أشغال البناء والتعمير.

الفصل الأول

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

قبل مباشرة أشغال البناء والتعمير.

الفصل الأول

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل مباشرة أشغال البناء والتعمير

يملك رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار تنظيم استخدام المجال داخل النسيج العمراني آليتين ووسيلتين قانونيتين يعبر عنهما بأدوات التعمير (المبحث الأول) هاتين الوصيلتين تتمثلان في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، كما له في إطار التطبيق والتجسيد الميداني لمضمون هذين المخططين إصدار مجموعة من الرخص والشهادات (المبحث الثاني).

المبحث الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير

تبعا لأحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-04، فإن المخططات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية بأن تنزود بها ضمانا لتحقيق أهداف العمران، وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته، ذلك أن هذه المخططات تمثل صورة للتنمية الحضرية، باعتبارها تنطلق من الواقع المعيش بما يملك من طاقات وإمكانات لتضع تصورا لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه، بكل ما يتطلب ذلك من إمكانات وكفاءات وقدرة على التقدير والتخطيط، لذلك سنتناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومدى قدرة الصلاحيات المخولة قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ومخطط شغل الاراضي وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداده ومراجعته (المطلب الثاني).

¹ - محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلي، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سكيكدة، 03 - 04 ماي 2010، ص 03.

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنتناول في هذا المطلب مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثاني)، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثالث)، سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الرابع).

الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا)، مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانيا) الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثالثا).

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

عرفه المشرع كما يلي : (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي).¹

يفهم من هذا التعريف، أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة مراعية للتوازن بين القطاعات المختلفة من فلاحية وصناعة، حماية المحيط، الأوساط الطبيعية، المناظر التراث الثقافي وغيرها، وهذا المخطط يقوم على فكرة التنظيم العام للتهيئة العمرانية، أين يعتبر أسمى من مخطط شغل الأراضي لأنه يحدد الصيغ المرجعية له.²

¹ - المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، بتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990، المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51، لسنة 2004.

³ - ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر 2011. ص 19.

يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، ذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة¹.

فالمشرع الجزائري²، عند ذكره لدور أدوات التهيئة والتعمير، فإنه تأثر بنظيره الفرنسي فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي جاء تعريفه بالنسبة للمشرع الفرنسي كالآتي³:

" يعتبر مخطط توجيه التهيئة العمران (باختصار: م.ت.ع) وثيقة تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة إقليم بلدية معينة، أو جزء من بلدية أو مجمل البلديات ولاسيما فيما يخص توسيع المجمع أو المجمعات السكانية المعنية ".

نستنتج من هذا التعريف أن كلا من المشرع الجزائري والفرنسي يتفقان في فكرة العمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات، من أجل احترام أسس الأنشطة العمرانية وعلاقتها بالأراضي الخصبة، والوصول إلى بلديات تأخذ طابع معماري منظم⁴، كما نجد نفس القانون حدد للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وجهين كآلية⁵ لتعريفه: الجانب القانوني والجانب التقني.

¹ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومو للطباعة والنشر الجزائر، 2006، ص 54 .

² - انظر المادة 11 من قانون 90-29، المشار اليه سابقا.

³ - " le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (en abrégé représenté par le sigle S.D.A.U) est un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'ensemble des communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées " LOUIS, Jacqui, Le Droit D'urbanisme ,6 Emme Ed Eyrotte, Paris ,1978 , P24.

⁴ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص42.

⁵ - انظر المادة 10 من قانون رقم 90-29، المشار اليه سابقا.

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الجانب القانوني:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تركيبة لمجموعة من المصطلحات ومفاهيم ذات طبيعة قانونية هي :

مخطط أو تخطيط Le Plan : يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، كما يعبر عن إرادة التنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني.¹

توجيهي Directeur: يعتبر خاصية للمخطط والتي تظهر مستواه الهرمي مقارنة بالأدوات الأخرى للتعمير ويظهر في القانون²، كقاعدة فوقية محلية وهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.³

التهيئة Aménagement: تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة خصوصيات هذا الإقليم.⁴

التعمير Urbanisme: يسعى إلى تنظيم النشاط العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير.⁵

2- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الجانب التقني :

من جهة يعتبر المخطط التوجيهي على أنه تنظيم يحدد القواعد المطبقة على المناطق المتضمنة قطاعات التعمير، يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم، كما يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي.

¹ - بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة إقليمية لقانون

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2013، ص 11-12.

² - انظر المادة 16 من قانون رقم 29-90، المشار اليه سابقا.

³ - ADJA Djillali ,DROBENKO Bernard, Droit De L'urbanisme ,Bertie Ed Alger ,2007 p 137.

⁴ - انظر المادة 02 من قانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 ، لسنة 2008.

⁵ -SADOUNI Maouia, Element D'introduction A L'urbanisme, Casabah Ed, Alegria, 2000, p145.

ومن جهة أخرى، يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية مما يجعل منه أداة للتخطيط على المدى الطويل (20 سنة) بعد إعداده، ووثيقة مستقبلية لتهيئة الإقليم ، ويحدد التوجيهات العامة للأراضي بتقسيم المنطقة إلى قطاعات محددة.¹

ثانيا: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتضمن هذا المخطط ما يلي:²

- 1- التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على مستوى الإقليم الذي يغطيه.
- 2- تحديد التخصيص العام للأراضي على مستوى الإقليم الذي يشمل،³ بحيث يحدّد توسّع المباني السكنية، وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- 3 - يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، والمناطق الواجبة الحماية.⁴
- 4- يقسم هذا المخطط الإقليم الذي يغطيه إلى قطاعات هي: القطاعات المعمّرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، قطاعات غير قابلة للتعمير.⁵

¹ - بلمرابط حنان ، المرجع السابق، ص12.

² - المادة 17فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 91 - 177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، لسنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 09-10-2005 ج.ر 62 لسنة 2005.
³ - يمكن أن يشمل الإقليم الذي يغطيه المخطط جزء من إقليم بلدية أو إقليم البلدية كاملا أو أقاليم عدة بلديات، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون التحضير للمخطط بصفة مشتركة بين البلديات المعنية.

⁴ - ومنها المعالم التاريخية ذلك أن المحافظة عليها وإبراز خصائصها الجمالية، يعتبر جزء من محتوى مضمون الوظيفة الاجتماعية والثقافية والحضارية لتاريخ المدينة، انظر احمد بوزراع ، سياسة المحافظة على الأبنية الأثرية و المعالم التاريخية القديمة داخل المدينة ، مجلة الباحث عدد12 سنة ،1999 جامعة منتوري قسنطينة. (الجزائر)، ص 20.

⁵ -ان هذا التقسيم يهدف اساسا إلى حماية المواقع والآثار وغيرها، إلا أن الواقع يكشف في الكثير من الحالات خلاف ذلك.

ثالثا : الوثائق الإدارية والتقنية المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

وهي كالتالي :

1-تقرير توجيهي يتضمّن تحليل الوضعية العمرانية القائمة على الإقليم الذي يشمل المخطط والمقترحات الخاصة بالتهيئة العمرانية، بناء على التحليل السابق، وكذا التوجيهات الخاصة بحماية المواقع، والحدّ من الأخطار والفيضانات، والزلازل.

2-لائحة تنظيم تحدّد القواعد المطبّقة على كل قطاع من القطاعات التي يتضمّن المخطط.

3-وثائق بيانية تشمل المخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط.¹

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمثابة وثيقة تعميمية توجيهية، تطبق على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة جمالية، نظرا لحجم الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية، التجارية، الاجتماعية، حيث نتناول الأهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا)، الأهداف الخاصة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانيا) الصلاحيات المضافة من خلال قانون 04-05 لأدوات التهيئة والتعمير (ثالثا).

أولا: الأهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يمكن حصر هذه الأهداف في القضاء على الطابع التقني والانفرادي، وتنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية.

1-القضاء على الطابع التقني والانفرادي للإدارة:

طبقا لما هو وارد في مفهوم المادة 13 من قانون 90-29، فإن كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية

¹ -محمد جيري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص 15-16.

والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المشاريع ذات المصلحة المحلية، كمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

يجب أن يكون هنالك تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة، على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والأخذ بما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة التي يعطى لها اهتمام وتعد من أولويات المخطط.²

كما يراعي هذا المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة عموما، التهيئة العمرانية خاصة على جميع الأصعدة الإقليمية والوطنية والمحلية.³

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير صبغة أوسع في تهيئة المجال في البلدية، وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي بغية الوصول إلى تعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع.⁴

2- تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية من أجل التنمية :

عملا بما تضمنه الميثاق الوطني وما تضمنه قانون التهيئة العمرانية⁵، حاول المخطط التوجيهي مراعاة هذه التوجيهات الكبرى، انطلاقا من قانون 90-29 ويضبط المخطط ما يلي:

¹ - عرفته المادة 794 من أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-10-2005 المؤرخ في 20-06-2005، ج.ر عدد 44، لسنة 2005، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05-05، مؤرخ في 13-05-2007، ج ر عدد 31، لسنة 2007، بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص 27.

³ - التيجاني بشير، "التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر"، ورقة بحث، الكويت، 2000، ص 66.

⁴ - زربي نذير، بلقاسم ديب، فاضل بن شيخ، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع و الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، م . ع ، العدد 13 جامعة قسنطينة، 2000.

⁵ - قانون رقم 87-03 مؤرخ في 27-01-1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية الصادر بتاريخ 28-01-1987، ج.ر عدد 05، لسنة 1987 (ملغى).

أ- مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري :

- يحدد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الأجهزة المكلفة، ويحدد مناطق التعمير على الأمدن المتوسط والطويل، وكذا المناطق غير القابلة للتعمير.

- يجسد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بناءها، كما يضبط المخطط تدخل المناطق¹.

كما تظهر أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالنسبة للأراضي الواجب حمايتها والمتمثلة فيما يلي:

ب- الأراضي الفلاحية:

نظرا للتزايد السكاني المستمر وتقشي ظاهرة الفوضى على الأراضي دون العمل واحترام الشروط القانونية والمعايير المحددة في هذا المجال، قام المشرع الجزائري بالاعتناء بالأراضي الفلاحية .

ج- حماية البيئة:

أكد المشرع الجزائري على غرار قانون البيئة في قانون التعمير بضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية.

تضع التنمية الوطنية حتمية لتحقيق التوازن من حيث النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة عليها على حساب الإطار المعيشي للسكان، هذا عن طريق تطبيق مبدأ " الترخيص المسبق " أو " مبدأ التأثير على البيئة " فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير.²

¹ - محمد جري، المرجع السابق، ص 26.

² - مجاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلدة 2016، ص 30.

د - حماية المناطق ذات التراث الثقافي:

تعرف هذه المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي، كالحفريات والآثار التاريخية بالمنع البات للقيام بكل أعمال البناء لأنها جزء من التراث فلا يمكن المساس بها إلا بترخيص من الوزارة المعنية وفقا لقانون حماية التراث الثقافي.¹

نجد أهداف أخرى تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية بالنظر إلى:

- الاعتماد على مخططات التنمية والتوجيهات التي تقدمها أدوات التعمير الإقليمية.
- الاستغلال العقلاني للموارد الاقتصادية، وتحديد شروط عقلنة استعمال المجال.
- بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح ملزما للهيئات المتواجدة في البلدية والوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار.
- تحديد قواعد البناء على المناطق المعرضة للزلازل، بالنظر إلى درجة الخطورة.
- يحدد موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية في توسيع المباني السكنية، وكيفية تمركز المصالح والنشاطات الصناعية.

ثانيا: الأهداف الخاصة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

يتبنى المخطط في مجال التنمية المحلية نمطا خاصا يهدف من خلاله إلى تجاوز مختلف المشاكل التي يمكن أن تحدث مستقبلا²، ويظهر هذا في:

¹ - قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15-06-1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، لسنة 1998.

² - قماش زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة - واقعها و متطلبات تخطيطها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2006، ص 53.

- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية محلية متناسقة، والعمل على التركيب بين كل الجوانب من أجل الوصول إلى حل وسط بين مختلف النشاطات على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.¹
- تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتاريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها.
- تحديد الأغراض العامة المخصصة للأراضي وتعيين المناطق الزراعية والغابية والسكنية وكثافتها وكذا المناطق الصناعية والسياحية والتجارية.
- تحديد المناطق والمساحات الخضراء الرئيسية.
- تحديد التجهيزات الكبرى.
- تحديد المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.
- تحديد القطاعات التي يستوجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا.
- تحديد شبكات الصرف الصحي²، والأماكن الرئيسية التي تصبح فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية.
- كما نص قانون التعمير على تحديد هذه الميكانيزمات (بالنسبة للمياه الشروب) ووضع أماكن مخصصة للنفايات.³
- تحديد تنظيم النقل.
- حصر وبرمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط، وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 33.

² - المقصود بشبكات الصرف الصحي (قنوات الصرف الصحي) هي ناقل مائي تستخدم لنقل مخلفات المنازل والمصانع ومياه الأمطار والمياه الملوثة من مصدرها إلى أماكن الطرح أو الصرف، سواء كانت تصرف في الطبيعة أو المجاري المائية (أنهار، بحار) أو محطات المعالجة، لا بد من إعطاء هذه الشبكات ميل مناسب لتسهيل حركة المياه، انظر ميدني شايب ذراع، ص 24، المرجع السابق.

³ - المواد 07 و 08 من قانون رقم 90-29، المشار إليه سابقا.

- يعد إنشاء المخطط التوجيهي بمثابة تعريف للأماكن العقارية وطبيعتها، وكذا التعريف بطرق استعمالها تفاديا للنمو العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيز البلدية، وتوفير احتياجات المواطنين الأساسية داخلها.¹

الفرع الثالث: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

سنتناول في هذا الفرع مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا)، إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانيا)، إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثالثا)، إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات (رابعا).

أولا: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي كخطوة أولى بالمبادرة بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي إقليم البلدية²، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مذكرة تمهيدية، تتعلق بتحضير مشروع هذا المخطط، يقدمها أمام المجلس للمداولة فيها³.

وباعتبار أن هذا المخطط ذو طابع إداري و تقني، فإن الأصل أن تقوم المصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتحضير مشروعه بالتنسيق مع لجنة التعمير و التهيئة العمرانية للبلدية، إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك إذ أن معظم البلديات تلجا إلى الوصاية من خلال مديرية التعمير أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع م.ت.ت.ت⁴، لأن أغلب البلديات لا تملك الكفاءات المؤهلة لذلك.

¹ - خنري فاروق، حاج امير لبني، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس المدينة 2013 ص 15.

² - المادة 24 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

³ - المادة 25 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

⁴ - محمد الهادي لعروق، المرجع السابق، ص 04.

ونظرا لأهمية هذه المخططات، فإن المشرع دعم المنظومة المؤهلة لتحضيره من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير والتي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة و التعمير، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وأوكل إليها مهام عديدة منها دراسة وإعداد المخططات العمرانية، وهو بذلك حاول تجاوز النقائص التي رافقت دوما تحضير هذه المخططات.¹

ثانيا: إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في مشروع هذا المخطط، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن هذه المداولة²، يتم تبليغه للوالي المختص إقليميا، وكذا نشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر (01) واحد³، وموازة مع ذلك يتم تبليغ هذا القرار إلى رؤساء الغرف التجارية، والفلاحية، وكذا رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، والتي يمنحها القانون مهلة 15 يوما من تاريخ استلام التبليغ، للإعلان عن إرادتها في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتبعا لذلك تعيين من يمثلها في هذه العملية.⁴

لضمان تفاعل الأفراد مع القواعد الملزمة للتعمير، أسس القانون لإشراك هؤلاء الأفراد في تحضير أدوات التعمير وهو ما يعبر عنه بالتعمير المشاركون من خلال الجمعيات إذ يمكنها أن تبدي رأيها في دفتر الشروط الذي تحضره البلدية، ثم توجهه إلى مكاتب الدراسات التي تقوم بتحضير هذا المخطط⁵، كما أن المتعاملين الاقتصاديين من خلال الغرف والجمعيات المهنية يمكنهم إبداء اقتراحاتهم وتطلعاتهم حول أماكن استثماراتهم المستقبلية بما يسمح بإدراجها في

¹ - المرسوم التنفيذي 09-344 المؤرخ في 22-11-2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر عدد 26، لسنة 2009.

² - اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابة سكيكدة (الجزائر)، 03 - 04 ماي 2010، ص 06.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177، المشار اليه سابقا.

⁴ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177، المشار اليه سابقا.

⁵ - موقع وزارة الداخلية www.ministere.de.linterieur.dz، وثيقة حول التعمير دون عنوان. العنوان الفرعي: الاضطلاع بالمسؤوليات و

الإحاطة بالشركاء ص 20: رغم أن الواقع العملي يكشف عزوف الأفراد من خلال جمعياتهم عن المشاركة في إعداد هذه المخططات بالرغم من ارتباطها بالمجال المكاني الذي يعيش فيه هؤلاء الأفراد وإلزام أحكامه لهم بعد المصادقة عليه. تاريخ الرجوع 11-01-01 كذلك محمد الامين حركات: من إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر هل نريد "تعمير" بدون "عقار". الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابه سكيكدة الجزائر: 03-04 ماي 2010، ص 2.

دفتّر الشروط، كما يمكنهم تقديم آرائهم لمكاتب الدراسات في مرحلة لاحقة بغرض مطابقتها مع الواقع.¹

ثالثا: إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمّن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي على مستويين، مستوى رسمي تمثله القطاعات الحكومية، إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى²، ومستوى غير رسمي يمثله الفاعلون الاقتصاديون والجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير هذا المخطط³، مع نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر (01) واحد، و تبليغه إلى كل جهة من الجهات المدرجة فيه، والتي يمنحها القانون مهلة ستين(60) يوما لإبداء آرائها في مشروع هذا المخطط.⁴

إن قانون التهيئة والتعمير يجعل استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين، والغرف التجارية والفلاحية، وكذا المنظمات المهنية وجوبية⁵ - بخلاف النص التنظيمي الذي يكفي بوجود استشارة الإدارات العمومية غير الممركزة والهيئات والمصالح العمومية المحلية⁶ - مخالفا للنص التشريعي مما يستدعي تعديلا للنص التنظيمي ليتوافق مع النص التشريعي.

¹ - موقع وزارة الداخلية، المرجع السابق، ص 21.

² - تنص المادة 40 من المرسوم التشريعي 94 - 07 المؤرخ في 18-05-1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري. ج ر 3 لسنة 1994 (يجب على الجماعات المحلية أن تستشير اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير و المحيط المبنى في إطار إعداد أدوات التعمير طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، و المذكور أعلاه).

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91 - 177. ويتضمن هذا القرار وجوبا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، وبعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي : توزيع الطاقة. النقل. توزيع الماء، وبعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-317، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91 - 177، ج.ر عدد 62، لسنة 2005، أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، البيئة، التهيئة العمرانية، والسياحة.

⁴ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177، المشار اليه سابقا.

⁵ - المادة 15 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

⁶ - المادة 8 فقرة من المرسوم التنفيذي 91-177، المشار اليه سابقا.

رابعاً: إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات :

بعد تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمن إخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعين (45) يوماً، ويحدّد هذا القرار مكان أو أمكنة الاستشارة، مع تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وكذا تاريخ بداية وانتهاء التحقيق، وكيفية إجرائه¹، وباعتبار أن القرارات التنظيمية لا تسري في مواجهة الأفراد إلا بعد نشرها²، فإن هذا القرار يجب نشره بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً.³

يسمح القانون للأفراد بتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم في الآجال القانونية، إذ أنه بعد المصادقة على المخطط فإنه يسري في مواجهة الكافة، وهذه الآلية هي امتداد لمبدأ التعمير المشاركون، الذي أسس له المشرع خلال كامل مراحل تحضير هذا المخطط، بما يجسّد نظام مشاركة المواطن في تقرير شؤونه المحلية.

وبعد تعديله إذا اقتضت الضرورة، خلال مرحلة المهلة الممنوحة لكل الأطراف المعنية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177، المشار إليه سابقاً.

² - النشر هو إتباع الإدارة شكلية معينة كي يعلم الجمهور بالقرار وكي يؤدي النشر مهمته يجب أن يكشف عن محتوى القرار كاملاً حتى يمكن للمخاطبين به الاطلاع عليه. انظر: سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الرابعة، دار الفكر العربي 1976 القاهرة (مصر)، ص 571، يقع على الإدارة عبء النشر و عليها أيضاً عبء إثباته، حيث أن إتمام إجراءات النشر يجب أن يكون ثابتاً لا مفترضاً. انظر: محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري التعريف و المقومات النفاذ و الانقضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية (مصر)، ص 287.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177، المشار إليه سابقاً.

وبعدها إرسال الملف مشتملا على المداولة، وسجل الاستقصاء العمومي، والوثائق البيانية، والمخططات المتعلقة به إلى الوالي المختص إقليميا لأجل المصادقة¹، مما يشكل مسارا يهدف لضمان انسجام هذا المخطط مع إستراتيجية تهيئة الإقليم²، ليصدر الوالي المخطط في شكل قرار إداري تنظيمي³.

إن هذا المخطط من خلال تكفله ببرامج الدولة، والجماعات الإقليمية، والمؤسسات والمصالح العمومية، يجعله يتجاوز فكرة أن المخطط هو عمل تقني انفرادي للبلدية، تقوم به من خلال رئيسها، كما يشكل أداة لتجسيد نظام اللامركزية الإدارية، من خلال دور البلدية ومجلسها وكذا الهيئات المحلية، والمنظمات المهنية، وجمعيات المرتفقين والمواطنين⁴، لكن يثور التساؤل حول توافره في كل بلدية وكذا حول مدى احترام أحكامه⁵.

¹ - طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91 - 177 المذكور سابقا، فان الوالي يختص بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة أن الإقليم المعني ينبع ولاية واحدة، أما إذا كان الإقليم تابعا لعدة ولايات فإن الاختصاص بالمصادقة على هذا المخطط، ينعقد حسب الحالة للوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير بموجب قرار وزاري مشترك أو ينعقد للوزير الأول بموجب مرسوم تنفيذي.

² - محمد الهادي لعروق، المرجع السابق، ص 02.

³ - باعتبار أن القرار الإداري التنظيمي في طبيعته هو تشريع تصدره السلطة الإدارية يتضمن قواعد عامة تطبق باستيفاء شروطها و لا يستنفد موضوعه بتطبيقه خلاف القرار الإداري، بل يبقى قابلا للتطبيق في المستقبل، انظر: د. سليمان محمد الطماوي، المرجع نفسه ص 467.

⁴ - جبري محمد، المرجع السابق، ص 16 و 22.

⁵ - ومثالها الأحكام المتعلقة بحماية الغابات والغطاء النباتي، انظر نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر. الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 184.

الفرع الرابع: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن شروط محدّدة وكيفيات مضبوطة، لذا سنتاول أسباب المراجعة (أولاً)، وكيفيات المراجعة (ثانياً).

أولاً: أسباب المراجعة:

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم ووفقاً لما قرره القانون 90-29 المذكور سابقاً للأسباب التالية:¹

1- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع .

2- تطوّر الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط، بما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعيّنة لها، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد والمحيط، ممّا يحتم برمجة مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ثانياً: كيفيات المراجعة:

تتم المراجعة وفقاً للأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، أي بإتباع المراحل نفسها المتبعة خلال تحضير المخطط.²

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91 - 177، المشار إليه سابقاً، والتي نَحِيلنا إلى المادة 28 من القانون 90-29 المذكور آنفاً.

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 - 177 المشار إليه سابقاً، والتي نَحِيلنا إلى المادة 28 من القانون 90-29 المذكور آنفاً.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا المطلب مفهوم مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، أهداف مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني)، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي (الفرع الثالث)، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي (الفرع الرابع)

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا الفرع تعريف مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ومضمونه (ثانياً)، وكذا الوثائق الإدارية والتقنية المكونة له (ثالثاً).

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي :

عرفه المشرع بالقول (يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء).¹

إن مخطط شغل الأراضي يفصل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مما يعطي صورة دقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأرض²، وتحقيقاً للتفصيل المطلوب، فإن المتعارف عليه أن إقليم البلدية الواحدة يغطيه أكثر من مخطط شغل الأراضي.

ثانياً: مضمون مخطط شغل الأراضي :

يحدّد بصورة مفصلة³، الشكل الحضري والتنظيم، وحقوق البناء واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع أو القطاعات والمناطق التي يغطيها، كما يعيّن كميات البناء الدنيا والقصى المسموح بها، وكذا أنماط البناء واستعمالاتها، إضافة إلى تحديد المساحة العمومية

¹ - المادة 31 من القانون 90-29، المشار إليه سابقاً.

² - ياسمين شريدي، الرقابة الادارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2008، ص 25.

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق

المتعلقة، ج.ر عدد 26، لسنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005، ج.ر عدد 62، لسنة 2005.

والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية وذات المصلحة العامة وتخطيطات ومميزات طرق المرور، وأيضاً الأحياء والشوارع، والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجبة الحماية كمواقع الأراضي الفلاحية .

ثالثاً: الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لمخطط شغل الأراضي: تشمل هذه الوثائق ما يلي:

1- لائحة تنظيم: تشمل مذكرة إثبات تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع الإطار المرجعي لها وهو م.ت.ت.ت، إضافة إلى القواعد المحددة والخاصة بكل منطقة متجانسة، وكذا تحديد شروط استخدام الأرض مع التكفل بالإجراءات المقررة في القانون 01-20¹ أو كذا المنصوص عليها في القانون 04-20².

2- الوثائق والمستندات البيانية:

وهي مخطط بيان الموقع على سلم 1-2000 أو 1-5000 وخارطة ومجموعة من المخططات على سلم 1-500 توضح كيفيات شغل الإقليم الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي وتهيئته، مع تحديد الجهة التي تتحمل أعباء هذه التهيئة سواء الدولة أو الجماعات المحلية.

الفرع الثاني : أهداف مخطط شغل الأراضي:

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية، وتتمثل

فيما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة بالشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء، واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب أو بالمتر المكعب من الأحجام.
- تحديد أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

¹ - القانون 01-20 المؤرخ في 12-12-2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 لسنة 2001.

² - القانون 04-20 المؤرخ في 25-12-2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84،

لسنة 2004.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنىات.
- يحدد المساحة العمومية، والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمرانية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك التخطيط ومميزات طرق المرور.
- تحديد الأحياء والشوارع، والنصب التذكارية، والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها، وتحديد وترميمها وإصلاحها إلى جانب ضبط طرق المرور، توزيع الطرقات بمختلف أنواعها كما أضاف المشرع بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن تسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق، والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.¹
- كما يحدد المناطق العمرانية، مناطق الخدمات والتجارة، ومناطق الصناعة، والتخزين والمناطق الطبيعية والغابات، والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية، وأماكن الترفيه.²

الفرع الثالث: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي :

سنتناول في هذا الفرع مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي (أولاً)، إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير مخطط شغل الأراضي (ثانياً) إصدار قرار إداري بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للجمهور قصد استقضاء وتقديم الملاحظات (ثالثاً)، إصدار قرار إداري بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور (رابعاً).

أولاً: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي:

طبقاً لما ينص عليه القانون، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأراضي أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه³، ذلك أن مخطط شغل الأراضي هو أداة قانونية منحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحقيق أهداف أهمها المحافظة على الأراضي الفلاحية.

¹ - المادة 4 من القانون 04-05، المؤرخ في 14-08-2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، لسنة 2004.

² - اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 177.

³ - المادة 34 من القانون 90-29، المشار إليه سابقاً، و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً، وفي ذلك انظر اقلولي ولد رايح صافية المرجع نفسه، ص 14 وما بعدها.

بعد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي في مشروع مخطط شغل الأراضي وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون البلدية¹، يقوم رئيس المجلس بإصدار قرار إداري يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع هذا المخطط محتواه التذكير بالحدود المرجعية لهذا المخطط الواجب إعداده، تبعا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، و الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.²

ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا، وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل³، وكذا تبليغه كتابيا إلى: رؤساء غرف التجارة الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، وهؤلاء جميعا منحهم القانون مهلة (15) خمسة عشر يوما من تاريخ استلام التبليغ للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي وتكليف من يمثلهم في ذلك.⁴

ثانيا: إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير مخطط شغل الأراضي:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة بمجموع الإدارات العمومية غير المركزية والهيئات والمصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها، وكذا الجمعيات والمنظمات المهنية التي طلبت استشارتها.⁵

الملاحظة نفسها يمكن تسجيلها وتتعلق بكون النص التنظيمي يعتبر استشارة الغرف المهنية والجمعيات جوازيه على أساس إبداء رغبتهم في ذلك¹، في حين أن قانون التهيئة والتعمير يجعلها وجوبية، وهو ما يتطلب تدخّل المشرّع بالتعديل للنص التنظيمي.

¹ - تتم المداولة وفقا للمواد 16 وما يليها من القانون 10-11 المؤرخ في 22-06-2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، لسنة 2011.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار اليه سابقا.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار اليه سابقا.

⁴ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178، لم يذكر النص صراحة تعيين ممثلين، لكن بالقياس على إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكن استخلاص ذلك.

⁵ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178، يتضمن هذا القرار وجوبا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي الري النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد و المواصلات، و بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، وبعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-178 ج.ر عدد 62، لسنة 2005 أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي التهيئة العمرانية، السياحة، تماما كما هو الأمر بالنسبة للمخطط ت.ت.ت.

ثالثاً: إصدار قرار إداري بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للجمهور قصد استقصاء وتقديم الملاحظات:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً إدارياً يتضمن عرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوماً محددًا المكان أو الأماكن التي تتم فيها الاستشارة، وتعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وتاريخ بدء وانتهاء عملية التحقيق العمومي، وكيفياتها وكذا الوثائق الكتابية والبيانية المكونة لملف مخطط شغل الأراضي²، ثم تبليغ القرار إلى الوالي المختص إقليمياً وكذا نشره طيلة مدة الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي.³

يتم التعبير مباشرة أو بإرسال الملاحظات إلى المفوض المحقق، ويتم تدوينها في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴، وبانقضاء المدة المحددة قانوناً يقفل المفوض المحقق السجل، ويقوم خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية، بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي الخاص بالمخطط، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقاً بالملف كاملاً مع الاستنتاجات⁵، وبناء على هذه النتائج يمكن تعديل مخطط شغل الأراضي، ثم يتم إرسال الملف إلى الوالي لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوماً من استلامه الملف.⁶

يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء ورأي الوالي بعين الاعتبار⁷، ويتم تبليغ قرار المداولة إلى

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً، يخالف نص المادة 15 من القانون 90-29، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً.

⁴ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً.

⁵ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً.

⁶ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً، وفي حالة سكوت الوالي عن الرد خلال مدة 30 يوماً، حسب نص المادة نفسها

يعتبر ذلك موافقة ضمنية.

⁷ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178، المشار إليه سابقاً.

الوالي المختص، وكذا إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية، والغرفة الفلاحية.

رابعاً :إصدار قرار إداري بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً إدارياً يتضمن تاريخ بدء عملية وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، وكذا المكان أو الأمكنة التي يمكن استشارة وثائق هذا المخطط فيها، إضافة إلى الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها ملف هذا المخطط.¹

الفرع الرابع : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي.

سنتناول في هذا الفرع الأسباب التي يستند إليها رئيس المجلس الشعبي البلدي لمراجعة مخطط شغل الأراضي(أولاً)، و الكيفيات التي تتم بها هذه المراجعة (ثانياً).

أولاً :أسباب مراجعة مخطط شغل الأراضي:

منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة هذا المخطط في الحالات التالية²

الحالة الأولى: إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

الحالة الثانية: إذا كان الإطار المبنى قد تعرّض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

¹ - إن قرار مخطط شغل الأراضي ليس لتحديد الأفاق المتعلقة بالبناء، وإنما قرار لتقرير حقوق البناء و تنفيذها بما يربط الإدارة بالمواطن- وبذلك فإن المشرع

لا يترك شيئا للصدفة. انظر: Zeghibib. Houcine . *Commentaires sur la loi houcine*. Zeghibib :

D'orientation fonciere, , revue algerienne des sciences juridiques economiques et politiques
annee1991 n°3, faculte de droit universite d'alger. P 502.

² طبقاً للمادة 19 من المرسوم ي 91-178، المشار إليه سابقاً، فإن مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي، لا تتم إلا للأسباب التي ذكرتها المادة37من القانون 90-29 المذكور سابقاً.

الحالة الثالثة: إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنائيات، والذين يشكلون على الأقل، نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.¹

الحالة الرابعة: إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

ثانيا: كفاءات مراجعة مخطط شغل الأراضي:

تتم عملية مراجعة مخطط شغل الأراضي بإتباع المراحل نفسها المتبعة في إعداد والمصادقة على المخطط نفسه، باستثناء الحالات المتعلقة بالتكيفات الطفيفة، التي تفرضها طبيعة الأرض فلا تتم فيها المراجعة.²

¹ - وقد أكد القضاء الإداري ذلك في قرار مجلس الدولة الجزائري بالقول (حيث أن مخطط شغل الأراضي يخضع لشروط من اجل المصادقة عملا بالمادة 37 من القانون 90-29.. حيث انه لا يمكن تغييره بعد مضي 16 سنة و بإرادة معمر واحد والذي يخضع لتعاونية... حصلت على جميع الوثائق قبل تكوينها وكذلك من اجل الشروع في انجاز سكنات أعضائها، و بالتالي فطلب إدماج قطعة معينة ضمن مخطط تعديلي يصبح غير مؤسس..) موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط) قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة كليك لخدمات الحاسوب الجزائر الإصدار الرابع 2007 مصدر الموسوعة النشرة الداخلية لوزارة العدل سنة 2003. قرار رقم 8957 بتاريخ 22-07-2003، غير منشور.

² - المادة 33 من القانون 90-29 و المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-177. المذكورين آنفا. - و يثور التساؤل حول الحالة التي يتم فيها الإلغاء القضائي لمخطط شغل الأراضي وتأثير ذلك على قرارات التعمير الفردية الصادرة على أساسه من حيث إلغائها. من عدمه. إلا أن النصوص القانونية والاجتهاد القضائي الجزائري لم يقدموا إجابة على ذلك. مما يفرض البحث عن ذلك في القضاء المقارن انظر في ذلك:

Dr. BEN AKEZOUH Chaabane, De la Loi D'orientation Fonciere au Droit de L'urbanisme.,
Revue idara , N :21, Annee 2001, E.N.A alger.

المبحث الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اصدار الرخص والشهادات

تعد التراخيص والشهادات امتدادا لأدوات التهيئة والتعمير، وبالتالي فهي وسيلة قانونية لرئيس المجلس الشعبي البلدي لفرض رقابته على الأنشطة العمرانية المختلفة، وعليه فإن كانت الشهادات مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به، فإن استصدار الرخص يكون جوهريا من أجل استعمال الحق، وعليه وللإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، سنتناول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اصدار الرخص (مطلب أول)، وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إصدار الشهادات (مطلب ثان).

المطلب الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اصدار الرخص

الفرع الأول: رخصة البناء:

ستتم الدراسة في هذا الفرع تعريف رخصة البناء (أولا)، وإجراءات منح رخصة البناء (ثانيا).

أولا: تعريف رخصة البناء:

تعرف على أنها: " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء "، وعرفت أيضا بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم أن تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".

وما يلاحظ على هذين التعريفين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و " أعمال البناء".

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة البناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها يوقع الأفراد عمليات في إشكالات.¹

وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به ²، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي تتجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة.³

ولقد منحت المادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 91-179 الاختصاص لرئيس البلدية، لأجل إصدار رخصة البناء سواء بوصفه ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، فبتوافر الشروط المطلوبة، يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء بشكل بات أو يمنحها بتحفظ أو بإلزام وبتخلفها يمتنع عن ذلك أو يؤجل البت في الطلب، وفي كل الحالات فان الأشخاص يبقى لهم حقوق و ضمانات في موجهة قبول أو رفض أو تأجيل البت في الطلب أو منحه بإلزام أو تحفظ.⁴

وعموما فقد أصبح مبدأ ترخيص البناء في الوقت الحاضر مقررا في معظم دول العالم وذلك لأن رخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن.⁵

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 03.

² - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 26.

³ - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 27.

⁴ - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، ص 303-304.

⁵ - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 591.

ثانيا: إجراءات منح طلب رخصة البناء:

يشكل طلب المعني سببا في إصدار القرار المتضمن على رخصة البناء، لذلك تبدأ إجراءات منحها أولا وبتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها وهو إجراء ضروري، حيث يتعذر الحصول عليها دون تقديم طلب، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتطلب بيان من له صفة تقديمه وكذلك مضمونه.

1- صفة طالب رخصة البناء:

رغم المبدأ المنصوص عليه في المادة 50 من القانون 90-29 هو " أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية المتعلقة باستعمال الأرض¹ "، وإنما منح هذه الصفة لعدة أشخاص جاء ذكرهم حصرا في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 بنصها على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، بشرط تقديم ما يثبت هذه الصفة²، ويتمتع بصفة طالب رخصة البناء بـ:

أ- **المالك** : سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

ب- **وكيل المالك** : يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء، وذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما كان النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة³.

ج- **المستأجر المرخص له قانونا** : يمكن لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، والذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء، لكن صفة المستأجر لا تكفي

¹ - المادة 50 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

² - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم

رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر العدد 26، لسنة 1991.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

وحدها لطلب الرخصة بل يجب أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة يرخص له فيها القيام بأشغال البناء .

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : فقط أعطت لها المادة 34 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176 الصفة في طلب رخصة البناء المتعلقة بموضوع هذا التخصيص، على أن يثبت ذلك باستظهار نسخة من العقد الإداري الذي ينص عليه تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

هـ- الحائز : لم تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 صراحة على إمكانية صاحب شهادة الحيازة طلب رخصة بناء على عقار يحوزه، وإنما إجازات ذلك المادة 43 من قانون 90-25، حيث يحق لكل من يحوز قانونا على شهادة الحيازة الخاضعة لإجراء الإشهار التصرف تصرف المالك الحقيقي، وبالتالي إمكانية طلبه رخصة البناء.

و- المستفيد من حق الامتياز: يعرف الامتياز بأنه " نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة الامتياز "

والمستفيد من حق الامتياز هو صاحب حق استعمال للمال العام وموضوعه كما، أن له أن ينتفع به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الامتياز وذلك مقابل إيرادات يدفعها.¹

حيث يمكن لصاحب هذا الحق أن يكون طالبا لرخصة البناء بموجب المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية سنة 1994، وعليه وفقا لهذه المادة يمكن لصاحب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية، تقديم طلب رخصة البناء كصفة جديدة لم يتعرض لها القانون 90-29 ولا المرسوم التنفيذي 91-176.

¹ - حنان بلمايط، المرجع السابق، ص 57.

3-مضمون ملف طلب رخصة البناء :

يتضمن ملف طلب رخصة البناء من طلب يتقدم به المالك أو الحائز، و ملف تقني يتكون من مجموعة من الوثائق حددها القانون.

أ-طلب رخصة البناء:

يرفق طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة المنصوص عليها في القانون 90-25 أو عقد وكالة موثقة طبقاً لأحكام القانون المدني أو الترخيص القانوني من المالك للمستأجر أو نسخة من قرار التخصيص، الذي بموجبه تم تخصيص العقار المعني بالبناء للإدارة أو المؤسسة العمومية.¹

إلا أن التحول الاقتصادي فرض على المشرع فتح المجال أمام ذوي الصفة الجدد، على التشريع والتنظيم السابقين للحصول على رخصة البناء، حيث أن صاحب عقد الامتياز وكذا الحاصل على عقد الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية يمكن لكل منهما الحصول على رخصة البناء.²

ب-ملف تقني يتكون من:

- تصميم للموقع على سلم 1-2000 أو 1-500، يشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة، مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد القطعة الأرضية محل طلب الرخصة.

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة، معد على سلم 1-200 أو 1-500، يوضح حدود القطعة ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- تصاميم على سلم 1-50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية، والمشملة على مختلف الشبكات التي تخدم هذه المستوي.

¹-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 214.

²- المرجع نفسه، ص 215.

- مستندات رخصة التجزئة للقطعة الأرضية الواقعة في إطار تجزئة.
- مذكرة ترفق للرسوم البيانية الترشيدية.
- قرار الوالي المتعلق بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية أو المزعجة.
- دراسة تتعلق بمدى التأثير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 78-90.
- دراسة الهندسة المدنية.
- دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.
- شهادة الربط بالشبكات والتهيئة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والتي تثبت إتمام هذه الأشغال.¹

ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة البناء

إن رخصة البناء قرار انفرادي تصدر من جهات إدارية محددة قانونا منهم رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

1- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية:

ويكون ذلك في حالة ما إذا كان العقار أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، مع ضرورة اطلاع الوالي على نسخة من هذه الرخصة³، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05.

¹ - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 217.

² - قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2014-2015، ص 08.

³ - عبد القادر دراجي، اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 03، سنة 2015، ص 179.

2- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة:

يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، على عكس الحالة السابقة عندما يكون ممثلاً للبلدية، فهو غير ملزم للرأي الموافق للوالي بل للوالي حق الاطلاع فقط.

- ويفترض أن لا تقع في هذه الحالة لأن المادة 34 من القانون 90-29 تشترط أن يعطي كل بلدية أو جزء منها مخطط شغل الأراضي.

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثاراً متعددة منها:

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة.

- وتتميز الوصاية الإدارية التي يبنى عليها نظام اللامركزية بجملة من المبادئ والأسس، والتي نميزها عن السلطة الرئاسية التي يبنى عليها النظام المركزي.¹

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي رخصة البناء، نتائج قانونية متعددة لا تختلف عن تلك الناتجة عن التمييز بين اختصاصه بصفتين في أي مجال آخر وتتمثل في أمرين :

أ- من حيث المسؤولية:

حيث تتحمل البلدية عبء تعويض الأضرار الناتجة عن تصرفات رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يقوم بها تمثيلاً لها.

سواء كانت هذه الأضرار ناتجة عن عدم مشروعية هذه الرخص مهما كانت صورها أو ناتجة عن مسؤولية البلدية عن خطأها في مجال أعمالها المادية، إلا إذا ثبت الخطأ

¹ - عبد القادر دراجي، المرجع السابق، ص 180.

الشخصي لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بتجاوز حدود سلطته أو خرقه القانون أو غيرها من صور الأخطاء الشخصية فيسأل عنها مسؤولية شخصية.

أما إذا كانت الأضرار المرتبطة بهذه الرخص ناتجة عن تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة ولحسابها، فان مسؤولية التعويض تتحملها هذه الأخيرة.

ب- من حيث الرقابة:

خضوع المجلس الشعبي البلدي للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية، أما في حالة تمثيله للدولة فيخضع للسلطة الرئاسية للوالي.¹

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

وسيم التطرق في هذا الفرع تعريف رخصة التجزئة (أولا)، إجراءات إصدار رخصة التجزئة (ثانيا)، سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة (ثالثا).

أولا: تعريف رخصة التجزئة

تعرف التجزئة بأنها كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها حيث تشترط رخصة التجزئة من كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها²، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.³

ثانيا: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

يشترط لاستصدار رخصة التجزئة إتباع جملة من الإجراءات، هاته الأخيرة تتعلق بصفة طالب رخصة التجزئة، وكذا ما يحتويه طلب هذه الرخصة.

¹ - حنان مرابط، المرجع السابق، ص 65.

² - وناس يحيى، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران الجزائر، 2003، ص 96.

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

1- صفة طالب رخصة التجزئة:

الأصل أن طلب التجزئة يقدم للمالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يجوز سند حيازي مشهر، وله أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك¹، طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم التي تنص على أنه "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها ويجب أن يدعم المعني طلبه أما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني"².

2- محتوى طلب رخصة التجزئة:

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176 يشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق الآتية:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم 1-2000 أو 1-500 أو 1-5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1-200 أو 1-500 تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

¹ - حسينة غواس، المرجع السابق، ص 95.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المشار اليه سابقا.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.¹

- موقع البيانات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

د- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

- 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 والنقل، وكيفيات تلبيتها.

- دراسة مدى تأثير عند الاقتضاء.

¹ - حسينة غواس، المرجع السابق، ص 95.

هـ- برنامج الأشغال : الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها، وتوضيح مراحل الانجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء.

و- دفتر الشروط : يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البناءات.¹

كما جاء في نص المادة 58 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ما يأتي في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها، التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.²

ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.³

1- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية:

طبقا للمادة 65 من القانون 90-29، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة.

¹ - حسينة غواس، المرجع السابق، ص 96.

² - المادة 58 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

³ - علاء الدين عثي، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 85.

وعليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وهنا يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية.¹

2- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة:

كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاضطلاع على الرأي الموافق للوالي، باعتباره ممثلاً للدولة فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة، إن يتبع الملف برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف.²

الفرع الثالث: رخصة الهدم:

وتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة الهدم (أولاً)، وإجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (ثانياً)، وسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم (ثالثاً).

أولاً: تعريف رخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية، ومنه تعرف على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف³

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار إليه سابقاً.

³ - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 12.

في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا لأحكام القواعد القانونية والمعمول بها، وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائيات المجاورة.¹

ثانيا : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

لا يمكن مباشرة التحقيق وإصدار القرار دون إيداع طلب ممن له الصفة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، لذلك يتعين تبيان صفة طالب الرخصة وكيفية الدراسة والتحقيق في الطلب المقدم من طرفه.

1- صفة طالب رخصة الهدم:

منح المشرع صفة طالب رخصة الهدم لثلاث (03) أصناف: المالك، الوكيل، الهيئة المخصصة لها البناية.

فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للتخصيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون 90-25، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية المخصصة لها البناية فعليها لإثبات صفتها تقديم نسخة من القرار الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.²

2- التحقيق في ملف رخصة الهدم:

يشتمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على:

- تصميم للموقع يعد سلم 1-200 أو 1-5000.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 1-500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

¹ - مفليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013-2014، ص57.

² - المادة 62 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.

- حجم أشغال الهدم ونوعها.

-التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.¹

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع² ليحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستو الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.³

ثالثا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم:

يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ كل القرارات المتعلقة بهدم الجدران والعمارات والبنىات الآلية للسقوط طبقا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.⁴

1- الموافقة على تسليم رخصة الهدم:

يتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم، متى توافرت الشروط القانونية، ويتم تنفيذ الأشغال بعد العشرين (20) يوم الموالية لتاريخ الحصول على الرخصة، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

¹ - المادة 62 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

² - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

³ - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

⁴ - عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 215.

والحكمة من اشتراط المشرع للمدة، بتمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت لديهم المبررات المدعمة بالوثائق.¹

أما الحالات التي تنقضي بها رخصة الهدم قد جمعها المشرع من المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176، والتي تنص على أن: تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية.

- إذا أُلغيت الرخصة بموجب قرار من العدالة.²

2- شروط الإدارة عند منحها رخصة الهدم:

يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم في وضع تحفظات، وهذا ما تنص عليه صراحة المادة 69 المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ومن تلك التحفظات نذكر على سبيل المثال: يشترط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي إيجارات تجارية.

3- رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم:

تنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية".

ومن هذا فإن المشرع وضع حدا لإمكانية رفض منح رخصة الهدم بناية آيلة للسقوط وتشكل خطرا على كل ما يجاورها، ومنه منطقيا ضرورة هدمها تقاديا لأي تفسيرات قد تتخذها الإدارة ذريعة للتعنت في رفض منح رخصة الهدم.¹

¹ - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

² - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار اليه سابقا.

المطلب الثاني: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إصدار الشهادات

سنتناول في هذا المطلب شهادة التقسيم (الفرع الأول)، و شهادة التعمير (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : شهادة التقسيم :

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على تقسيم العقارات المبنية وأن حصر تطبيقها في مجال محدد، اقر تنظيمها بموجب قانون 90-29، وحدد المرسوم 91-176 المعدل والمتمم إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر .

وستتم الدراسة في هذا الفرع مفهوم شهادة التقسيم (أولا)، وإجراءات تسليم شهادة التقسيم (ثانيا).

أولا :مفهوم شهادة التقسيم

سنتناول تحت إطار هذا العنوان تعريف شهادة التقسيم، وطبيعتها القانونية، ثم نعرض على مضمون ملف هذه الشهادة، وكذا الجهة المختصة بتسليمها.

1- تعريف شهادة التقسيم:

هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام إذن تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات غير مبنية (شاغرة)، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الأقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تضمن له عدم وقوع أضرار وأخطار بالمعني².

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011، ص 121 .

² - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 69.

كما تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية في إطار تنظيم عمليات البناء، حيث تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام.¹

2- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم ونطاق تطبيقها:

سنتناول الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم، ونطاق تطبيق شهادة التقسيم

أ- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم :

رغم أن المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية، إلا أنه من خلال نصوص المواد المنظمة لشهادة التقسيم وطرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها ومضمونها وخاصة نص المادة 30 من المرسوم 91-176 المعدل والمتمم، فإنه ينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من إحدى السلطات المختصة، وإحداثه لأثر قانوني الذي يتمثل في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار المبني إلى عدة أقسام.

وعليه يلاحظ بأن المشرع الجزائري جانب الصواب من خلال تغيير اسم التصرف القانوني الانفرادي من اسم الرخصة إلى الشهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية، واعتبارها وثيقة ثم يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري، وعليه يتوجب توحيد المصطلحات القانونية وضبطها إلى غلق سد التفسيرات القانونية وكذا المساس بأهميتها وقوة هذه الشهادة مقابل الرخص.²

ب- نطاق تطبيق شهادة التقسيم:

لشهادة التقسيم نطاق موضوعي، وآخر شخصي.

¹ - المادة 59 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

² - عربي يزيد باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015-2014، ص215.

أ1- النطاق الموضوعي:

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية، ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثناءها المشرع، وتتمثل في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.¹

أ2- النطاق الشخصي:

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تتمثل في شخصين وهو المالك أو وكيله.²

3- مضمون ملف شهادة التقسيم:

يتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- طلب مرفق بسند الملكية أو التوكيل المنصوص عليه في أحكام القانون المدني.³

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

- التصاميم الرشيدة المعدة على سلم 1-200 أو 1-500، وتشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها ومخطط البناءات الموجودة على القطعة الأرضية، مع تحديد المساحة المبنية والمساحة الإجمالية، وكذا بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية الرئيسية لذلك، وكذا اقتراح تقسيم المساحة الأرضية إضافة إلى تخصيص القطع المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

¹ - أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2016-2015، ص38.

² - أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص38.

³ - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 174.

يلاحظ هنا أن المشرع لم يعتبر الحائز ذا صفة يحق له الحصول على شهادة التقسيم على أساس أنه أخضع شهادة التقسيم خلاف رخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة لإجراء الشهر العقاري، كما هو بالنسبة لرخصة التجزئة، واللتين أقرهما القانون للمالك فقط دون الحائز، نظرا للآثار التي تنتج عن التقسيم كما التجزئة، بظهور عقارات جديدة متفرغة عن العقار الأصلي يتمتع كل منها بحقوقه المستقلة.

4- الجهة المختصة بتسليم الشهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة، وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء الرأي بالموافقة، هذا في حالة إصدار الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة.

أما إذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية، فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، وباسم البلدية بتحضير الملف هذا، مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.¹

كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، هنا يكون لرأي مصلحة التعمير على مستوى الولاية أهمية قبل تسليم الشهادة.²

ثانيا إجراءات تسليم شهادة التقسيم:

سنتناول قرار منح شهادة التقسيم، قرار تأجيل منح شهادة التقسيم، قرار رفض تسليم شهادة التقسيم، حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي على طلب شهادة التقسيم.

1- قرار منح شهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة، وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة

¹ - جري محمد. التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، ص106.

² - جري محمد، المرجع السابق، ص107.

الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك لإبداء الرأي بالموافقة هذا في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة.

أما إذا تصرف باعتباره ممثلاً للبلدية، فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف، هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.¹

ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.²

كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.³

2- قرار تأجيل منح شهادة التقسيم:

طبقاً لنص المرسوم التنفيذي الذي يحيلنا في أحكام شهادة التقسيم إلى الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه أن يصدر قراراً إدارياً بتأجيل تسليم شهادة تقسيم العقار في حالة ما إذا كان إقليم البلدية محل تحضير مخطط شغل الأراضي على أن تكون مدة التأجيل أقصاها سنة من تاريخ إصدار قرار التأجيل.

3- قرار رفض تسليم شهادة التقسيم:

إذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراراً إدارياً برفض تسليم شهادة التقسيم، فإن لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه اللجوء للقضاء من خلال دعوى قضائية، بغرض إلغاء القرار الإداري المتضمن رفض تسليم شهادة التقسيم.⁴

¹ - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 155.

² - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار إليه سابقاً.

³ - المادة 32 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار إليه سابقاً.

⁴ - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 178.

4- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي على طلب شهادة التقسيم:

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن رد على طلب شهادة التقسيم خلال المدة المحددة للفصل في الطلب، يمكن للمعني أن يتقدم بطعن سلمي أمام الوالي أو اللجوء مباشرة إلى القضاء الإداري، بواسطة دعوى الإلغاء ، وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا،¹ وهذا ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " .. في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن".

في هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، عندها يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.²

الفرع الثاني: شهادة التعمير:

سنتناول في هذا الفرع دور الجماعات المحلية في منح شهادة التعمير (أولا)، مضمون شهادة التعمير (ثانيا)

أولا- دور الجماعات المحلية في منح شهادة التعمير:

« يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعينة...»³، إذا للمالك الخيار في الحصول عليها .

¹ - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص179.

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار اليه سابقا.

³ - المادة 51 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

يختص بتسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى.

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

قد يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنحها إما بصفته ممثلاً للبلدية أو كممثل للدولة.

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية:

وهذا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ففي هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام من إيداع الملف، وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء من التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير.

ب- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة:

وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع (4) نسخ إلى مديرية البناء والتعمير أما النسخة المتبقية فتحتفظ بها البلدية.

حيث تقوم مديرية البناء والتعمير بدراسة الملف المرسل إليها من البلدية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير وتبيان أين تقع هذه القطعة الأرضية ومعرفة كل ما يمكن أن يكون خاص بها وهذا بمعرفة نوعية هذه الأرض، وفيما هي مخصصة وأيضا معرفة مختلف الارتفاقات والشبكات الموجودة.

ومن وراء كل هذه الدراسة تقوم مصلحة التعمير بإرسال وثيقة تبين فيها كل ما هو مخصص لهذه القطعة الأرضية إما لسكن جماعي أو فردي.¹

يرسل الرد إلى البلدية مع احتفاظ مصلحة التعمير بنسخة من الملف.

¹ - لعويجي عبد الله ، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة الأستاذ الباحث، ص13.

2- اختصاص الوالي:

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره فترسل مصلحة التعمير أربع (4) نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه وإلى الوالي أو الوزير المنتدب إذا كان هو المختص، ويكون أمام الوالي أو الوزير المنتدب أجل شهرين لإصدار قراره.¹

كما حددت صلاحية شهادة التعمير بسنة (1) واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.²

عند انقضاء هذه المدة يجب تجديد طلب شهادة التعمير مرة أخرى، أي تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات خاصة إذا تم اعتماد مخطط لشغل الأراضي.

وتعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحية الشهادة وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة بناء خلال هذه المدة.³

ثانيا- مضمون شهادة التعمير:

يجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

- 1- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- 2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- 3- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-176، المشار إليه سابقا.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، طبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005، ص65.

³ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07-01-2006، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 01، لسنة 2006.

4- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولاسيما:

- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض .

- حركات التربة (انزلاق ، انهيار ، انسياب الطين ، ارتصاص ، تمييع ، سقوط الحجارة).

-الأراضي المعرضة للفيضانات .

- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.¹

الفصل الثاني

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

بعد مباشرة أشغال البناء والتعمير.

الفصل الثاني

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

بعد مباشرة أشغال البناء و التعمير

يضطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار ممارسة الرقابة البعدية على أشغال البناء والتعمير، صلاحية متابعة إجراءات تشييد البناء (المبحث الأول)، عن طريق المعاينات الميدانية وفرض القواعد المقررة في مجال العمران على عاتق القائم بالأشغال، وهذا حرصا على أمن وسلامة الأشخاص والبنائيات، وقد ينجر عن ممارسة هذه الرقابة الإدارية على أشغال البناء والتعمير جملة من الآثار القانونية تتجسد بالخصوص في الرقابة القضائية عليها (المبحث الثاني).

المبحث الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة تشييد البنائيات

سنتناول في هذا المبحث متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء تنفيذها (المطلب الأول)، و متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهائها (المطلب الثاني).

المطلب الأول : متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء تنفيذها:

متابعة الأشغال أثناء التنفيذ هو أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها لمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها وهذا بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالبداية في أشغال البناء، ومع تحديد تاريخ ذلك، ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المختلفة التي منحها القانون لها كزيارة البنائيات الجاري تشييدها، وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة الأمر الذي سنحاول تفصيله تباعا، وذلك من خلال ما يلي:

الفرع الأول : التزام المرخص له بالإعلان عن فتح الورشة:

حسب نص المادة 56 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنائيات¹، فإنه يشترط على المستفيد من رخصة البناء إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا بإيداع طلب فتح الورشة والذي يعد نموذج وزارة السكن، وهو إجراء جوهري لانطلاق في الأشغال لتسهيل عملية مراقبة البناء، وأضافت المادة 60 من المرسوم رقم 15-19²، إلزام المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج التي تتجاوز أبعادها عن 80سم، الذي يرفق نموذج منها في المرسوم التنفيذي 15-19 توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض.

¹ - القانون رقم 08-15، المشار اليه سابقا.

² - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار اليه سابقا.

وكذا يجب أن تتضمن هذه اللوحة البناءات التالية منها تاريخ افتتاح وتاريخ انتهاء أشغال الورشة واسم صاحب المشروع، إضافة إلى مكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال، الغرض من وضع هذه اللوحة هو إعلام المسؤولين بتطبيق قوانين التعمير والبناء وكذا الإعلام الغير والمستفيد من رخصة البناء.

بعد تقديم الطلب يتم تسليم وصل بفتح الورشة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه خلال ثمانية (08) أيام من تقديم طلب وصل افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخصة على أن يقوم المعني بالانطلاق بالأشغال خلال أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر¹ فكل هذا يؤدي إلى القول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمرة من قبل السلطة الإدارية سواء كان ذلك قبل أو أثناء أو حتى بعد إنجاز أشغال البناء²، لكن هذا لا يكفي لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البناءات، بل لجأت كذلك إلى أدوات ووسائل متنوعة من أجل القيام بهذه المهمة الميدانية التي سنتطرق لها في هذه الفرع الثاني.

الفرع الثاني : إلزامية القيام بالزيارات الميدانية:

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل اكتمالها ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال، للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا .

ويكون هذا الأخير مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا³، بحيث أوجب المشرع الجزائري في نص المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذه الزيارات مستوجبة فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعدما كانت قبل التعديل يمارسها بالاشتراك مع الوالي وكانت تتصف بصفة اختيارية، أما بعد التعديل هذه المادة أصبحت من واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته، وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حذو المشروع الفرنسي

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 152.

² - شريدي يامين، المرجع السابق، ص 70.

³ - المواد 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30-01-2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر عدد 06، لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343-09 المؤرخ في 22-10-2009، ج ر عدد 61، لسنة 2009.

جاعلا بذلك الالتزام بالزيارة منصبا على كل البيانات التي هي في طور الإنجاز، بغض النظر عن من هو صاحب المشروع أو عن موقعها أو الغرض من تشييدها.¹

مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة المعترف له بها.²

أما عن أوقات ممارسة هذه الزيارات يمكن إجراؤها في أي وقت أثناء مدة الورشة ، وهو الأمر الذي أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نهارا وليلا، وأثناء أيام العطل وكما يمكن أن تتم الزيارة بشكل فجائي وفي أوقات غير مبرمجة أو خارج أوقات العمل.³

أما عن العقوبة المقررة عن عرقلة حق الزيارة وهو الأمر الذي لم ينص عليه المشرع الجزائري إلا مؤخرا في مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها حيث قررت المادة 94 من المشروع الغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرة الألف دينار (10000 دج) على كل من يمنع قيام الأعوان المؤهلين بمهامهم الرقابية بأي شكل من الأشكال، ويعاقب بنفس الغرامة أيضا من يرفض تقديم الوثائق والمعلومات المتعلقة بالبنية لهؤلاء الأعوان⁴، غير أنه بعد المصادقة على المشروع لم يتم النص على هذه الغرامة.

الفرع الثالث: الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء:

يترتب عن الزيارات الميدانية المتطرق إليها في الفقرة السابقة مراقبة البناء ومطابقة للمستندات التقنية ، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المراقبين طلب الوثائق التقنية الخاصة بالورشات والبنيات الجاري إنجازها من قبل المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله التي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وهي كالآتي :

¹ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 70.

² - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2007، ص 668.

³ - جلطى أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص 233.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 71.

-التصريح بفتح الورشة.

-رخصة البناء.

-رخصة الهدم عند الاقتضاء.

أولاً: بالنسبة لرخصة البناء:

يقوم الأعوان المؤهلين بتفحص الوثائق والبنائات من خلال فحص البناء وشكل المصادق عليه والأجال المحددة.

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم استكمال البناء في المدة المحددة¹، فيجب كذلك فحص محتوى الرخصة من شروط تضمنها مثل أخذ احتياطات معينة، وهذا نظراً لطبيعة التربة محل الإنجاز وبعد ذلك يتم تحقق من نوعية الأشغال والتقدم ومدى مطابقة ونوعية المواد المستعملة.²

ثانياً: فيما يخص رخصة الهدم:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من صاحب المشروع رخصة الهدم، وذلك بمناسبة ممارسته الرقابية، وهذا في الحالات التي تتطلب استصدار رخصة الهدم.

المطلب الثاني: متابعة الأشغال عند انتهائها

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا من خلال المادة 56 من قانون رقم 90-29 والتي تنص على: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ". وعليه يقع على عاتق المرخص له إلتزام بالتصريح له بالانتهاء الأشغال (أولاً)، وحتى تمنح له شهادة المطابقة (ثانياً).

¹ - المادة 06 فقرة 2 من القانون رقم 08-15، التي تنص: " .. تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة(1) ابتداء من تاريخ تسليمها ..".

² - جلطي أعمر، المرجع السابق، ص 234.

الفرع الأول التصريح بانتهاء الأشغال:

يودع المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء في مهلة (30) ثلاثون يوما من انتهاء الأشغال تصريحا يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك لإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء (المادة 56 من القانون رقم 90-29).

الفرع الثاني : استصدار شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أنجع أدوات الرقابة البعدية المتاحة في يد الإدارة، فتعتبر هذه الشهادة جد مهمة بحيث تعتمد عليها الإدارة لبسط رقابتها¹ على حركة العمران، وللتعرف عليها بصفة واضحة يستوجب علينا تبيان مقصودها (أولا) وإجراءات الحصول عليه (ثانيا).

أولا المقصود بشهادة المطابقة:

يلزم قانون التعمير صاحب البناء أو المستفيد من رخصة البناء عند الإتمام من الأشغال بإثبات مطابقتها مع رخصة البناء²، وذلك عن طريق شهادة مطابقة التي يقوم بطلبها لدى السلطات المختصة.³

1- تعريف شهادة المطابقة

حسب نص المادة 75 من القانون رقم 90-29، فإنّ شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البناء لكن هذا لايعني أنها تثبت بدء إنجاز بناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على

¹ - إبعاد ليلية، وحمامي سهام، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2011-2012، ص 60.

² - سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة ، 2005 ، ص 94.

³ - منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 70.

المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.¹

وتعرف شهادة المطابقة بأنها : "وثيقة تعلن أنّ إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"²، وتعرف بأنها: "وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للمباني باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء".

2- نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل قانون التعمير وقانون رقم 08-15:

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال قوانين التعمير نطاق تطبيق شهادة المطابقة لا من حيث المكان ولا من حيث الأشخاص، وهذا ما يجعلنا نتساءل هل تطبق هذه الشهادة في كل مكان وعلى كل الأشخاص أم هنالك استثناءات في تطبيقها؟

إنّ تطبيق شهادة المطابقة من حيث المكان، حسب المواد التي نصت على شهادة المطابقة، غير محدد بحيث أنه لا تستثني أي منطقة من التراب الوطني من تطبيق هذه الشهادة، مما يجعلنا نستنتج أن شهادة المطابقة تطبق على كافة التراب الوطني دون استثناء منطقة معينة، فالالتزام بطلب شهادة المطابقة يقع على عاتق كل صاحب مشروع أيا كان مكان تواجد.

أمّا من حيث نطاق تطبيق شهادة المطابقة من حيث الأشخاص، فتنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 على أنه "يلتزم كل مالك أو صاحب مشروع بإشعار رئيس المجلس

¹ - لعويجي عبد الله ، "الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق والحريات، عدد خاص بالملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضاري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013 ، ص 276.

² - عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قاعة، باتنة، 2011، ص107.

الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة¹، والمالك أو صاحب المشروع يكون سواء المستفيد من رخصة البناء أو المهندس الذي قام بتوجيه أعمال البناء حسب القانون الفرنسي².

إن شهادة المطابقة ملزمة لكل شخص تحصل مسبقا على رخصة البناء وإتمام أعمال البناء، فهي ملزمة لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص حصل مسبقا على رخصة البناء وأتم أعمال البناء، غير أن المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أوردت استثناء على إلزامية شهادة المطابقة، بحيث أكدت أن هذه الشهادة لا تعني الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

وتحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا إستراتيجيا أو خاصا.

وكذلك من خلال استقرائنا للنص المادة 57 من القانون رقم 90-29، و كذا أحكام قانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة وتراقب أيضا مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء.

وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء، وبما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة و التعمير.

¹ - أنظر المادة 56 من القانون رقم 90-29، المشار اليه سابقا.

² - GUILLOT Phillipe CH-A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001, p127.

والواقع أنّ المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء و شرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها، لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة.¹

أمّا نطاق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون رقم 15-208 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية، إلاّ بعد الحصول على شهادة مطابقة حيث أنّ شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية³، وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخص المسلمة

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.⁴

ثانيا إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع مجموعة من الإجراءات لتسليمها والتمثلة في التصريح بانتهاء الأشغال (أولا)، التحقيق فيها ومدى مطابقتها للأشغال (ثانيا)، ومنح شهادة المطابقة أو الامتناع عن منحها (ثالثا).

¹ - لعويجي عبد الله، "الرقابة القبليّة والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، المرجع السابق، ص 277.

² - أنظر المادة 10 من القانون رقم 08-15، المشار إليه سابقا.

³ - أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

⁴ - أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-15، المشار إليه سابقا.

1- التصريح بانتهاء الأشغال.

ألزم القانون المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء خلال ثلاثين (30) يوما إيداع تصريح، يعد في نسختين يتضمن الإخطار بالانتهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني أو الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

إن جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلل من فعاليتها وشوّه كثيرا النسيج العمراني، لأنه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة المطابقة.

الأصل أن صاحب شهادة المطابقة هو من يصرح بانتهاء الأشغال، لكن عندما لا يودع التصريح بالأشغال حسب الشروط و في الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا للآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

2-التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها و واجهاتها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية ، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.²

تجتمع هذه اللجنة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

¹ - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

² - أنظر المادة 66 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

وبالتالي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

بعد انتهاء اللجنة من القيام بعملها يحضر الجرد يوقع عليه جميع أعضائها في نفس اليوم ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي فقط.¹

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من قانون رقم 90-29.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت أشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.²

4- منح شهادة المطابقة أو رفض عن منحها.

ينجر عن قيام اللجنة بالتحقيقات اللازمة، صدور قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة المطابقة أو رفض منحها.

أ- منح شهادة المطابقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة.³

¹ - أنظر المادة 67 الفقرة 1 إلى الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً.

² - أنظر المادة 68 الفقرة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً.

³ - أنظر المادة 68 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً.

ب- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، كما تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29.¹

يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضيه الرد الذي تمّ تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر، خمسة عشر (15) يوماً.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، لذا يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.²

الفرع الثالث: الأمر بالهدم كإجراء عقابي:

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت بدون رخصة البناء دون اللجوء للقضاء على عكس ما كان عليه سابقاً ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر من قانون رقم 04-05 وهي تحرير محضر من أحد الأعوان المؤهلين قانوناً لإثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة ، وبناء عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بهدم البناء خلال ثمانية (08) أيام من استلامه محضر المخالفة ، أما في حالة انتهاء المهلة و تقصير رئيس المجلس

¹ - أنظر المادة 68 الفقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً.

² - أنظر المادة 69، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً.

الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرارا بهدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما¹ وبالعودة للفقرة 06 من المادة 76 مكرر 04 بنصها: "إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعيق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية".

يتبين لنا من جهة أنها وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على كل البناءات الفوضوية، ومن جهة أخرى تصطدم بحقوق الأفراد في طعون ضد القرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها إلا عن طريق دعوى إدارية استعجالية.

¹ - المادة 76 مكرر 04 و 05 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29، المشار اليه سابقا.

المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية الممارسة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء و التعمير:

تكون للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام، وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في المركز ضعيف في مواجهتها، الأمر الذي يستدعي تدخل سلطات أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحرريات العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى الرقابة القضائية والهدف منها المحافظة على مبدأ المشروعية وضمان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار.¹

وتأسيسا على ما سبق وحتى تضمن إشاعة الأمان لدى الجميع والإحساس بالعدل والاطمئنان، يتطلب معالجة هذا المبحث في رقابة القضاء الإداري (المطلب الأول)، ورقابة القضاء العادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: رقابة القضاء الإداري:

من أهم الضمانات القانونية التي نظمها القضاء الإداري هي حماية مبدأ المشروعية وبالرجوع إلى كل الدساتير الجزائرية فقد اهتمت بالمبدأ وكرسته في دعوى الإلغاء (الفرع الأول) ومنازعات التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى الإلغاء:

وتعتبر من الدعاوي الإدارية الأكثر انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين، و لدراسة الدعاوي في مجال التهيئة والتعمير وجب علينا التطرق إلى تعريف دعوى الإلغاء (أولا)، ثم التعرف على خصائص دعوى الإلغاء (ثانيا)، وأخيرا استخلاص شروط دعوى الإلغاء (ثالثا).

¹ - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية مصر، 2016، ص 144.

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء :

تتخاض التشريعات غالباً التطرق لمسألة المفاهيم والتعريفات فاسحة المجال للقضاء والفقهاء، وذلك تقادياً للجدل والاختلاف المثار بشأنها¹، فوردت عدة تعريفات من بينها: "هي الدعوى القضائية والعينية او الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختص طالبين فيها الحكم بإلغاء القرار إداري نهائي غير مشروع"

وكذلك هي : " الدعاوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب الإعدام لقرار إداري مخالف للقانون"

وتأسيساً على ما سبق يمكن تعريف دعاوى الإلغاء في مجال البناء على أنها دعاوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة، أمام جهات قضائية مختصة في الدولة في إطار شروط شكلية وإجرائية وموضوعية، بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن رخصة غير مشروعة، بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة.

ثانياً: خصائص دعوى الإلغاء :

تتفرد دعوى الإلغاء في مجال التعمير بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيرها من الدعاوى الأخرى والمتمثلة في:

1- دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى قضائية :

أصبحت دعوى الإلغاء دعوى قضائية بمعنى الكلمة، عكس ما كان عليه سابقاً مجرد تظلم إداري رئيسياً، والقول بأنها دعوى قضائية بحتة يترتب عليها أن عملية تحريكها، ورفعها من قبل أصحاب الصفة القانونية وممارستها من قبل القضاء المختص لا بد أن تتم على أساس قاعدة أو حجة قانونية، وذلك طبقاً للشروط والإجراءات القانونية المقررة.

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 186-187.

2- دعوى الإلغاء في مجال العمران تحكمها إجراءات خاصة:

بما أن الهدف الذي يسعى إليه دعوى الإلغاء هو تحقيق مصلحتين، أولها مصلحة عامة والتي تكمن في الدفاع عن مبدأ المشروعية وضمان تطبيقه، ومصلحة خاصة مرتبطة برافع الدعوى¹، ومن جانب آخر إلى إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة.

لذلك خصها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي في مجال عقود التعمير أو على مستوى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

3- دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى عينية موضوعية:

أي أنها تهاجم القرار الإداري بعينه دون النظر إلى صفة الشخص المصدر للقرار، لأنها تستهدف حماية المصلحة العامة والمركز القانوني العام، وحماية سيادة القانون ونفاذه في الدولة²، ومن ثمة على رافع الدعوى إلغاء الاهتمام بإبراز عيوب القرار الإداري المتعلقة بعقود التعمير والبناء دون الاهتمام بالشخص المصدر للقرار.

4- دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى مشروعية:

تعتبر دعوى الإلغاء في هذا المجال دعوى مشروعية لان هذه الأخيرة هي إعدام القرارات المتعلقة بالتعمير غير المشروعة أيا كانت الدعوى القضائية بحته يترتب عليها أن عملية تحريكها ورفعها من قبل أصحاب الصفة القانونية وممارستها من قبل القضاء المختص لا بد أن تتم علي أساس قاعدة أو حجة قانونية وذلك طبقا للشروط والإجراءات القانونية المقررة³

¹ - عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 60.

² - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 187.

³ - المادة 825 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25-02-2008، الجريدة الرسمية رقم 27، لسنة 2008.

ثالثا: شروط دعوى الإلغاء:

لإلزام القاضي الإداري الفصل في موضوع النزاع من توافر الشروط التالية:

1- شروط تتعلق بالطاعن:

لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه.¹

وعليه فإنه لقبول الطعن ضد القرار الإداري في مجال التعمير، تستوجب أن تتوافر الشروط التالية:

أ- صفة الطاعن:

وهي أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي إن يكون في مركز قانون سليم يخول له إمكانية التوجه للقاضي الإداري.²

وقد ميز المشرع الجزائري في الصفة بين الأشخاص الطبيعيين، والأشخاص المعنويين:

أ1- الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية:

لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص وصفتهم ثابتة، ولهم مصلحة شخصية أو مباشرة وهم:³

- المالك أو المؤجر .
- المستأجر المرخص له قانونا .
- الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .
- الحائز .

¹ - المادة 13 من القانون 08-09، المشار اليه سابقا.

² - وداد عطوي، المرجع السابق ، ص 195.

³ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المشار اليه سابقا.

- ويجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، كالجيران مثلا شريطة إن يثبتوا مصلحتهم الشخصية المباشرة.

أ2- الصفة في حالة الأشخاص المعنوية : والأشخاص المعنوية تنقسم إلى قسمين:

- أشخاص معنوية المتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية، فالطعون ضد القرارات الإدارية الصادرة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب المشروعية¹.

- أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري²، لأنه منح لها الحق في تأسيس كطرف مدني فقط هذا من جهة، ومن جهة أخرى ان تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من طرف الأشخاص المعنوية المذكورة أعلاه.

ب-مصلحة الطاعن:

لا تقبل دعوى الإلغاء إلا كان للطاعن مصلحة، ويقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، وهنا وجب التمييز بين:

المصلحة في الأشخاص الطبيعية، والمصلحة في الأشخاص المعنوية.

ب1- المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية:

قد تكون هذا الطعن ضد القرار الإداري، برفض الشهادة او منح الشهادة، أو الرخصة المتعلقة بالتعمير.

*رفض منح تلك العقود سواء كان صريحا أو ضمنيا، فان مقدم الطلب هو الذي يكون له مصلحة في رفع الطعن بإلغاء لأي قرار الإدارة، ومصلحته هي إمكانية حصوله على تلك الرخصة أو الشهادة.³

¹ - المادة 828 من القانون 08-09، المشار اليه سابقا.

² - المادة 74 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

³ - أميمة بومحمد، المرجع السابق، ص50.

*أما في حالة المنح، فإنه لا يوجد نص قانوني ولا اجتهاد قضائي يزكي مسالة قبول الطعن بإلغاء في هذه القرارات من غير المستفيد.

ب2- المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية:

مكن المشرع الجزائري الأشخاص المعنوية العامة سلطة إلغاء القرار الإداري بطريق السحب وهو طريق غير قضائي، وللأشخاص المعنوية الخاصة والمتمثلة في الجمعيات تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.¹

2-شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، أن تتوافر فيه جملة من الشروط تتمثل في ما يلي:

أ- أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة إدارية مختصة :

منح المشرع اختصاص إصدار تلك القرارات الادارية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.²

ب- أن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثر قانوني معين:

يجب أن يكون القرار نهائيا قد استنفذ كل إجراءات المراحل التحضيرية لإصداره، وإلى جانب ذلك وجب أن يحدث ذلك القرار اثارا قانونية، إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه أو تعديله.³

¹ - المادة 74 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

² - أميمة بومحمد، المرجع السابق، ص51.

³ - عطوي وداد، المرجع السابق، ص 117.

شرط الميعاد:

إن الطعن في القرار الإداري المتضمن عقود التعمير أمام الجهة القضائية المختصة، مربوط كبقية القرارات الإدارية بميعاد محدد، هذه المدة محددة بأربعة أشهر، وذلك من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فردياً أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قراراً إدارياً جماعياً¹.

ولا تقبل دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، إلا بإيداع عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من قبل المحامي ومؤرخه ويجب أن تتضمن البيانات التالية²:

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-أسم ولقب وموطن المدعي عليه.

إشارة إلى التسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره اجتماعي وصفة ممثلة القانوني

-عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

-إشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة.

الفرع الثاني: دعوى التعويض:

للتعرف أكثر على دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية نتطرق إلى تعريفها (أولاً)

ثم على أهم الخصائص والمميزات (ثانياً)، وأخيراً نبين أسباب دعوى التعويض (ثالثاً).

أولاً: تعريف دعوى التعويض:

دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الإدارية التي يحركها ويرفعها ذو الصفة القانونية

أو المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عما أصابهم من ضرر، بفعل

الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة.¹

¹ - المادة 829 من القانون 08-09، المشار إليه سابقاً.

² - المادة 819 من القانون 08-09، المشار إليه سابقاً.

وتتميز دعوى التعويض بعدة خصائص نذكر منها:

1- دعوى شخصية ذاتية:

أي أنها تحرك وترفع على أساس حق ذاتي، و شخصي، وهي تخاصم وتهاجم السلطات الإدارية صاحبة ومصدرة الأعمال الإدارية القانونية الضارة، وتطالبها بإصلاح الأضرار التي سببتها هذه الأعمال.

2- دعوى التعويض من دعاوي الحقوق أو دعاوي القضاء الكامل:

لأنها تحرك وتقوم على أساس نزاع حول الحقوق، وسلطات القاضي المختص بالنظر والفصل فيها واسعة ومتعددة، و كاملة، حيث أن القاضي في هذه الدعاوى يملك أولاً سلطة الكشف والإثبات لوجود حق الشخصي ذاتي قائم وموجود ومحمي بالقانون، وثانياً له سلطة البحث والتحقيق والتأكد من المسألة، والإضرار بهذا الحق بفعل الأعمال الإدارية الضارة، وله ثالثاً سلطة الحكم على السلطة الإدارية صاحبة ومصدرة القرار الضار بالتعويض اللازم أو إصلاح الأضرار التي سببها، وأخيراً توجيه الأمر من خلال الحكم الذي يصدره بدفع مبلغ أو مقدار تعويض المحكوم به لصالح المدعى المضرور.²

ثانياً: شروط دعوى التعويض:

لقبول دعوى التعويض في مجال التعمير يستوجب توفير الشروط الشكلية التالية:

1- **شروط تتعلق بالطاعن:** باعتبار دعوى التعويض القضائية لابد من توفر شرطي الصفة القانونية والمصلحة، حتى يمكن قبول النظر والفصل فيها من الجهة القضائية المختصة.

¹ - عمار عوابدي عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثانية، د.م. ج الجزائر، 1994، ص 132.

² - المرجع نفسه، ص 133.

كما نص المشرع على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي، ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه.¹

ونعني بشرط الصفة القانونية أي الأفراد خصوم الإدارة في الدعوى الإدارية وتقرر لأشخاص التاليين:

-الأصيل لأي صاحب الحق، و تكون له مصلحة شخصية في رفع الدعاوي ضد السلطات الإدارية.

-الولي أو القيم أو النائب القانوني، في الحالة من الحالات القانونية التي اقرها القانون بقيامه بدل الأصيل.

-الوكيل القانوني للأصيل.²

أما شرط المصلحة فهو أن يكون هناك مصلحة مشروعة وشخصية، وحالة ومباشرة في حق ذاتي المكتسب، وثابت في النظام القانوني السائد في الدولة.³

وعليه وجب على صاحب الشأن أن يقدم طلباً إدارياً إلى الإدارة لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به جراء تصرفاتها وتحديد موقفها، إما الموافقة بإصلاح وجبر الضرر، وقبول التعويض أو بالرفض، وفي هذه الحالة يلجأ المتضرر إلى القضاء لطلب التعويض.⁴

وتخلى المشرع على هذا الشرط لرافعي الدعوى أمام المحاكم الإدارية، وأجاز للمتضرر من قرار الإدارة أن يلجأ مباشرة إلى المحكمة الإدارية عن طريق دعوى التعويض لمطالبتها بإصلاح الضرر اللاحق به، ولا يشترط كأصل عام إرفاق نسخة من القرار الإداري، و هذا على عكس دعوى الإلغاء التي يشترط القانون فيها أن يرفق مع العرضية الرامية إلى الإلغاء

¹ - المادة 13 من القانون 08-09، المشار إليه سابقاً.

² - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 142.

³ - أميمة بو محذاف، المرجع السابق، ص 50.

⁴ - المرجع نفسه، ص 71.

أو التفسير، أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري» تحت طائلة عدم القبول للقرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.¹

2- شرط ميعاد الطعن القضائي:

حدد المشرع الجزائري مدة أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار المتضمن أحد عقود التعمير أو من تاريخ نشره للغير²، ومنه لا يجوز رفع الدعوى بعد فوات هذه المدة.

ويجب أن يودع المعنى عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة، ومؤرخة لدى كاتب ضبط المحكمة الإدارية وتتضمن ما يلي³:

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن موطن معلوم فاخر موطن له

الإشارة إلى تسمية، وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو الاتفاقي.

-عرض موجز للوقائع والطلبات، والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

وأخيرا الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات، والوثائق المطلوبة، مع وجوب إن توقع من قبل محام معتمد لدى المجلس القضائي.⁴

وترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية، لكن تختلف من ناحية توجيهها.⁵

-إذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوزير المكلف بالتعمير فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة.

¹ - المادة 819 من القانون 08-09، المشار اليه سابقا.

² - المادة 829 من نفس القانون 08-09، المشار اليه سابقا.

³ - المادة 816 من نفس القانون 08-09، المشار اليه سابقا.

⁴ - المادة 815 من نفس القانون 08-09، المشار اليه سابقا.

⁵ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص149.

- وإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية

- وإذا صدر قرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية فتوجه دعوى التعويض ضد البلدية، أما إذا صدر قراره بصفته ممثل عن الدولة، فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة.

ثالثا: الأسباب الموضوعية للحكم بالتعويض :

بعد توفر الشروط الشكلية لقبول النظر في دعوى التعويض من طرف القاضي المختص، تقوم مسألة فحص وبحث الأسباب الموضوعية للحكم أو عدم الحكم بالتعويض وفقا لما هو مطلوب في عريضة الدعوى¹، باعتبار أساس دعوى التعويض المتعلقة بعقود التعمير هو الخطأ تطبيقا للقاعدة العامة "المسؤولية تكون بناءا على الخطأ"، لكن يمكن أن يرفع المتضرر دعوى التعويض على أساس آخر وهو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.²

1- الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض :

وجب على رافع دعوى التعويض في مجال عقود التعمير إثبات خطأ الإدارة، حتى يكفل له الحق في المطالبة بجبر الضرر الناتج، والخطأ نوعان: خطأ مرفقي و خطأ شخصي .

أ- الخطأ المرفقي :

هو الفعل أو النشاط الذي صدر من العون العمومي حال أداء وظيفته وسبب ضررا للغير تتحمل نتيجته القانونية الإدارة التي يتبعها هذا العون.

ب- الخطأ الشخصي:

هو الخطأ الصادر من العون العمومي، الذي يعبر فيه عن نيته في أحداث الضرر للغير مستغلا صفته الوظيفية، وتأدية مهامه، ولا علاقة له بالوظيفة.³

¹ - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 148.

² - أميمة بو محذاف، المرجع السابق، ص 50.

³ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 114.

2-الإخلال بمبدأ المساواة أمام المسؤولية العامة كأساس لقيام دعوى التعويض:

يرد على قاعدة الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض، إمكانية قيام دعوى التعويض في مجال البناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ويتخذ صورتين:

أ-تماطل الإدارة في اتخاذ إجراءات قد وعدت بها:

إذا ترتب على مماطلة الإدارة أثناء ممارسة اختصاصها أضراراً، هنا يقرر القاضي الإداري قيام دعوى التعويض دون أن تبنى على أساس الخطأ.¹

وقد تتماطل الإدارة في منح الرخص، أو الشهادات في مجال التعمير، وتسبب ضرراً لطالبيها، لكن هذا التماطل كان بنية تحقيق مصلحة عامة.

ب- قيام دعوى التعويض بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران:

الإدارة سلطة منحت لها من طرف المشرع لمعاقبة كل شخص لا يحترم القوانين والتنظيمات ومن بينها في مجال التعمير، وذلك حينما أشار انه ضمن الشروط المحددة في التشريع المعمول به وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية التأكد من احترام تخصصات الأراضي وقواعد استعمالها، والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز، والسكن.²

وكذلك أن يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية و يراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها "...".³

¹ - عطوي وداد، المرجع السابق، ص 152.

² - المادة 115 من القانون رقم 11 - 10، المشار إليه سابقاً.

³ - المادة 87 من القانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية 2012، ج ر عدد 12، لسنة 2012.

ومنه فالإدارة مسؤولة بالتعويض عن الأضرار التي اصابته الغير، رغم أنها لم ترتكب أي خطأ مباشرة، بل بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران، ومعناه أن الإدارة لم تقم بالمهام الموكلة لها فنتج عنها ضررا للغير.¹

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي :

تتسبب مخالفات عقود التعمير في مشاكل وحوادث كثيرة، تتمثل في المساس بسلامة الأفراد و تعريض أموالهم وأرواحهم للعديد من المخاطر، وهذا ما يترتب عنه جزء مبني على الإخلال بقاعدة من قواعد القانون.

ويختلف هذا الجزء باختلاف نوع القاعدة، فقد يكون الإخلال بقاعدة مدنية، فتكون المسؤولة مدنية ويختص بها القانون المدني (الفرع الأول)، وقد تكون المسؤولية جزائية جراء اقتراف واقعة يجرمها القانون و يحدد لها عقوبة، فيكون الاختصاص للقاضي الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:

وهي التعويض عن الضرر الذي يترتب على إخلال الغير بالتزام يقع عليه، وقد تكون هذه المسؤولية عقدية، وقد تكون تقصيرية مصدرها العمل غير المشروع.²

ومن أجل التعرف أكثر على المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، فإنه وجب علينا شرح أكثر من خلال معرفة عناصر دعوى المسؤولية (أولا)، ثم التطرق الى المسؤولية عن تهم البناء (ثانيا).

¹ - أميمة بو محذاف، المرجع السابق، ص 80.

² - عطوي و داد، المرجع السابق، ص 158.

أولاً: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:

تتمثل أهم هذه العناصر في المدعى المضرور من عمليات البناء، والمدعى عليه.

1- المدعى المضرور من عمليات البناء والتعمير:

المضرور في عملية البناء قد يكون الغير الأجنبي عن العملية، وقد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها.

أ-الغير الأجنبي عن عمليات البناء :

ويتمثل في المارة والجيران وتعويضهم يكون طبقاً للمسؤولية التقصيرية، والذي قد يقع ضرر على أجسامهم، أو أموالهم، وأساس المسؤولية قد تكون عن حراسة البناء، بأن يكون الضرر قد وقع نتيجة الهدم الكلي، أو الجزئي للمبنى أو على أساس مسؤولية حارس الأشياء.¹

ومن ذلك وضع مواد أو أدوات البناء في مكان غير معد لذلك، فتسبب مثلاً ضرر لأحد المارة.

وقد حدد المشرع الجزائري القيود التي تلحق بحق الملكية وأشار: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار...".²

ب-الضرر ذو الصلة بعمليات البناء :

وقد تصيب الأضرار الناجمة عن عملية البناء من لهم صلة بالعملية ذاتها كالمستأجر والمالك نفسه أو أفراد أسرته أو المقاول.

¹ - المادة 138 من الأمر رقم 75-58 المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في يونيو 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2005.

² - المادة 691 من الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المشار اليه سابقاً.

- فالمستأجر يمكن أن تصيبه الأضرار بمناسبة عمليات البناء ، أما قبل تسليمه الوحدة السكنية وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي، وذلك من خلال ترده على الورشة للاطمئنان، ومعاينة مسكنه الذي سيتحصل عليه.

-والمالك نفسه اذا أصيب بأضرار بسبب تهدم البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية، فإنه يستند على أحكام المسؤولية العقدية، لان الضرر ناجم هنا عن الاختلال بإحدى الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.¹

-أما اذا كانت الحراسة للمقاول وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فإنه يحق للمالك الحصول على التعويض عن الأضرار التي أصابته، استنادا على أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ.

أما الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير و التي يستند في دعوى التعويض إلى المسؤولية التقصيرية نجد منها²:

-الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل.

-الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء.

-الأضرار الناجمة عن الاختلال بأخذ إلا التزامات الداخلة في المضمون العقد.

2-المدعى عليه في المسؤولية المدنية:

أن المدعى عليه هو المسؤول الذي يرفع هذه الدعوى بصفته مسؤولا عن فعله الشخصي ، أو مسؤولا عن غيره ، أو عن الشيء الذي في حراسته،وتسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار³.

¹ -قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012-2013 ص108.

² -قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص109.

³ - المادة 133 من الأمر 75-58 المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المشار اليه سابقا.

ثانيا: المسؤولية عن تهدم البناء:

وتكون المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء جراء عيب في البناء ، أو الإهمال في ترميم الأبنية، والتي تشكل خطرا كبيرا على الغير، ويقصد بتهدم البناء ، تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض ومالك البناء هو المسؤول عما يحدثه التهدم من ضرر، ولو كان انهداما جزئيا، ما لم يثبت أن التهدم لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب.¹

وانطلاقا من نص المادة الواردة أعلاه يتبين انه لقيام المسؤولية عن تهدم البناء لا بد من توافر شرطين أساسين هما:

1- ملكية البناء:

وهي طبقا للتشريع الجزائري تعود لمن اشتراه، وقام بتسجيله طبقا لأحكام القانون المدني.²

2-الضرر الناتج عن تهدم البناء:

حتى تقوم المسؤولية عن تهدم البناء، يجب أن تتوافر شرط الضرر الذي يجب أن ينشأ عن تهديم البناء، وأن يكون راجعا إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه وحتى تقوم المسؤولية يكفي الهدم جزئيا، وأن يقع فعليا.³

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير:

وضع المشرع الجزائري قواعد ردية لكل من تسول له نفسه مخالفة القواعد التي تطرقنا اليها في دراستنا، و هذا للحفاظ على الجوانب التنظيمية، والجمالية للبيئة، بسبب خطورة الأخطاء التي تترتب على مخالفة قواعد الضبط الإداري البيئي والتي بدورها تؤثر على تناسب

¹ - المادة 40 فقرة 2 من الأمر 75-58 المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المشار اليه سابقا.

² - المادة 793 من الأمر 75-58 المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المشار اليه سابقا.

³ - قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص 113.

الذوق العام، وتناسب البناءات، والتي تؤثر على رونق المدينة¹، لذا استلزم الأمر التطرق الى القواعد الامرة والملزمة لجرائم البناء والتعمير المنصوص عليها.

أولاً: جرائم البناء والتعمير:

إن قانون العقوبات يقسم الجرائم إلى جنائيات، وجنح، ومخالفات، وما يميز جرائم البناء والتعمير أنه قد وضعها المشرع في باب المخالفات، وذلك على النحو التالي:

1- البناء بدون رخصة: طبقاً لما تعرضنا له سابقاً تعرفنا أنه للقيام بأعمال البناء يتطلب تراخيص مسبقة من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية لفرض احترام القواعد التشريعية، والتنظيمية لعمليات التهيئة والتعمير، من خلال تحقيق الموازنة بين وظائف السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط والمحافظة عليه، وقد فرض المشرع التزامات على صاحب الرخصة يجب الالتزام بها، وتجاهلها يعتبر جريمة عمرانية.²

وفي هذا الشأن نص المشرع الجزائري في قانون العقوبات بتجريم ومعاقبة كل من أقام أو أصلح، أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية لتجنب الحوادث وغرم المخالف من 100 إلى 1000 دج، كما أنه قد تكون العقوبة هي الحبس من عشرة (10) أيام على الأقل إلى شهرين (2) على الأكثر.³

وكذلك منح للسلطة الإدارية الحق في إن توجيه للمعني إنذار بإصلاح، أو هدم المباني الآيلة للسقوط، فمتى رفض المعني بالأمر ذلك أو أهمل إطاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها من 30 الى 100 دج، كما يمكن أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة (3) أيام على الأكثر.⁴

¹ - علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، ص233.

² - المادة 77 فقرة 1 من القانون 90 -29، المشار اليه سابقاً.

³ - المادة 441 مكرر 05 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06 -23 المؤرخ في 20-12-2006، ج ر عدد 84، لسنة 2006.

⁴ - المادة 462 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23، المشار اليه سابقاً.

2- عدم المطابقة للرخصة المسلمة: يجب من يستعمل أرضا للبناء، ويقوم بتنفيذ أشغال أن لا يتجاهل الرخص التي لا تسلم وفقا لأحكامها فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 3000 دج الى 300000 دج، كما أنه في حالة العودة إلى المخالفة ، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر كما يمنع الشروع في العمل¹.

كما يترتب على المخالفة حسب الحالة إما بمطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه، ويتم تحرير العون المخول محضر معاينة الخالفة ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة، وترسل نسخ منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، فتقوم الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل محدد.²

ويمكن لصاحب البناية تحقيق المطابقة والتي من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير³.

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار : ويتعلق الأمر بعدم وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء، والهدف منها هو ضمان قيام المقاول أو المهندس بالتنفيذ لما هو موجود في الرسومات، والمواصفات، وهو إجراء يسمح للهيئات الإدارية المختصة للمراقبة، وفي حالة المخالفة يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب: 200 دج.

ويجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، ويرفق هذا التصريح بلف كامل⁴.

¹ - المادة 77 فقرة 2 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

² - المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

³ - المادة 02 من القانون 08-15، المشار اليه سابقا.

⁴ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27،

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي تعد ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت.¹

¹ - المادة 73 من القانون 90-29، المشار اليه سابقا.

الخاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا هذه يمكن القول إجمالاً، أنه يوجد تطور وثرء في النصوص القانونية والتنظيمية في مجال العمران، التي تمنح وتعطي رئيس المجلس الشعبي البلدي عديد الصلاحيات في هذا المجال، وهذا من خلال إسناد له مهمة وضع الإطار والمرجع العام لأي نشاط عمراني، الذي يتجسد في عملية إعداد أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وهو ما يمنحه آلية قانونية وإدارية فعالة للتحكم والسيطرة على توسع عمراني، بما يحقق الصالح العام ويحافظ على البيئة وعلى النشاطات الفلاحية، وامتداداً لهذه العملية كلها يمتلك رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منح التراخيص، التي تتمثل في رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم، وهي مجموعة من الآليات القانونية، التي بمقتضاها يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي الرقابة القبلية على أشغال البناء.

وتوصلنا إلى كون رئيس المجلس الشعبي البلدي يلعب دوراً فعالاً في ممارسة الرقابة البعدية على أشغال البناء ، الأمر الذي يظهر أكثر فأكثر في متابعة الأشغال أثناء تنفيذها وبعد الانتهاء منها ، من خلال الزيارة الميدانية لمواقع الأشغال، ومتابعة تنفيذها لضمان رقابة فعلية وفعالة، هذه الرقابة عادة ما تنتهي بالتصريح بانتهاء الأشغال الذي يحرره المستفيد من رخصة البناء، وبعد ذلك لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية إصدار الشهادات العمرانية والمتمثلة في شهادة المطابقة التي تعتبر وسيلة ناجعة في مراقبة مدى التزام صاحب البناء بالشروط القانونية والفنية التي تفرضها رخصة البناء، وكذا صلاحية منح شهادة التقسيم التي تضع الشروط أمام إمكانية تقسيم الملكية العقارية مبنية إلى قسمين أو مجموع أقسام.

وخلصنا في ختام الدراسة إلى أن ممارسة الرقابة البعدية، قد ينتج عنها آثار بالخصوص إذا ما حصل البناء من دون رخصة أو بمخالفة الشروط و التوجيهات التي حددتها هذه الأخيرة وهو ما يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية إصدار قرار بالهدم، مما يستتبع معه نشوء عديد المنازعات القضائية، التي تتوزع بين القضاء الإداري و القضاء العادي.

وعليه و على ضوء هذه الحوصلة وما تم دراسته، فإننا خلصنا إلى جملة من النتائج التي تتمثل فيما يلي:

-رغم الطابع الإلزامي والردعي لمجمل ومختلف النصوص القانونية والتنظيمية، التي تحكم قواعد البناء والتعمير، إلا أننا نرى انتشار البناء الفوضوي، وشيوع التشوه العمراني بشكل رهيب يدعو للقلق.

-يوجد تطور ملحوظ في التشريع العمراني الجزائري، إلا أن النقطة السوداء التي تحف هذا الأمر، هو وجود أحكام هذا التشريع متفرقة بين عدة نصوص، وبالتالي يصعب التحكم فيها بالخصوص من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية، الذين يفتقد الكثير منهم للكفاءة والتأهيل المطلوب في مجال البناء والتعمير.

-وجود نوع من التعقيد والبطء في الإجراءات الإدارية الخاصة بإعداد مخططات التعمير، كما وأن الآجال المقررة لمنح الرخص والشهادات طويلة نوعا ما، بالنظر للطابع الاستعجالي للبناء في كثير من الأحيان.

-رغم صدور القانون 08-15 الخاص بتسوية البناءات الفوضوية المتمثل في القانون، إلا أنه يتضح وأن الهدف من وراءه ليس التسريع في المطابقة بما يقضي على التشوه العمراني، بل الهدف هو تحصيل رسوم لا غير، وأن تمديد آجال العمل به في كل مرة يدعم هذه الفرضية.

وبناء على هذه النتائج، فإننا توصلنا إلى جملة الاقتراحات نوجزها فيما يلي:

-ضرورة تجميع النصوص القانونية والتنظيمية ، التي تحكم قواعد البناء والتعمير في مدونة واحدة، وكذا الأخذ في الحسبان ضرورة الرفع من مستوى الكفاءة والتأهيل لرؤساء المجالس الشعبية البلدية عن طريق دورات تكوينية، وهذا حتى يتسنى لهم تطبيق مقتضيات النصوص عن دراية و بالسلاسة المطلوبة.

-تبسيط إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات العمرانية، مع تقليص المدد الزمنية الخاصة بها، واعتبار سكوت الإدارة بعد فوات اجل الرد على طالبي هذه الأخيرة، يفسر ضمنا بالقبول، وهذا حتى يدفع الإدارة للتعامل بشكل جدي مع هذه الطلبات.

-تسوية مشكل العقار من خلال تسهيل و تبسيط الحصول على شهادات الحيازة و الملكية، مع إمكانية تسليم الشهادات و الرخص العمرانية خارج إطار شهادة الحيازة وعقد الملكية، وهذا لتقادي تهرب المواطن من المرور على الإجراءات التي تفرضها قواعد التعمير، قبل مباشرة أي نشاط عمراني.

-وضع حد لسريان القانون 08-15 الخاص بتسوية البناءات، من خلال تحديد إطار زمني محدد غير قابل للتجديد، مع ضرورة تفعيل تنفيذ قرارات الهدم التي صدرت بشأنها أحكام قضائية نهائية، وبالخصوص التي محورها البناءات الفوضوية المقامة على أملاك الدولة والتي تشوه المنظر العمراني.

ختاماً يمكن القول تجسيد و تفعيل النصوص الناظمة للنشاط العمراني، لا يشترط التركيز على التدابير الردعية فقط، بل الأمر يتحتم معه ضرورة عقد ندوات ودورات تحسيسية لفائدة المواطنين، لتوعيتهم وتعريفهم بضرورة انجاز أشغال البناء وفق الإطار التشريعي المرسوم، وهذا من أجل أمنهم وجمال محيطهم العمراني.

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: النصوص القانونية

1. القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27-01-1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ج.ج عدد 05، لسنة 1987.
2. القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج.ر.ج.ج عدد 51 لسنة 2004.
3. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الصادر بتاريخ 1998-06-17 ج.ر.ج.ج عدد 44، لسنة 1998.
4. القانون 01-20 المؤرخ في 12-12-2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ج.ر.ج.ج عدد 77، لسنة 2001.
5. القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 ج.ر.ج.ج عدد 51، لسنة 2004.
6. القانون 04-20 المؤرخ في 25-12-2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج عدد 84، لسنة 2004.
7. القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20-12-2006، المعدل و المتمم لقانون العقوبات، ج.ر.ج.ج عدد 84، لسنة 2006.
8. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج.ر.ج.ج عدد 44، لسنة 2008 .
9. القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25-02-2008، ج.ر.ج.ج عدد 27، لسنة 2008.
10. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-07-2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج عدد 37، لسنة 2011.

11. القانون 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية، ج ر.ج.ج عدد12، لسنة 2012.
12. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 يتضمن القانون المدني، ج ر.ج.ج عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20-06-2005، ج ر.ج.ج عدد 44 لسنة 2005.
13. المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر.ج.ج عدد23، لسنة 1994.
14. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر.ج.ج عدد 26، لسنة 1991.
15. المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر.ج.ج عدد 26 لسنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 09-10-2005 ج ر.ج.ج عدد 62، لسنة 2005.
16. المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة، ج ر.ج.ج عدد 26، لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 ج ر.ج.ج عدد 62، لسنة 2005.
17. المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07-01-2006، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر.ج.ج، عدد 01، لسنة 2006.
18. المرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذا إجراءات المراقبة، ج ر.ج.ج عدد 06، لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22-10-2009 ج ر.ج.ج، عدد 61، لسنة 2009.

19. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ج.ج عدد 27، لسنة 2009.
20. المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22-11-2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج.ج.ج عدد 26، لسنة 2009.
21. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج عدد 04، لسنة 2015.

ثانيا : قائمة الكتب :

1. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005.
2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.
3. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
4. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية، 2016 .
5. وناس يحيى، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران 2003.
6. عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قاعة، باتنة، 2011.
7. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
8. علاء الدين عثي، شرح قانون البلدية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
9. علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الاشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر.
10. عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2012.

11. عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
12. عمار عوابدي عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري: د.م. ج الجزائر ط2، 1994 .
13. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.

ثالثا: أطروحات الدكتوراه :

1. جلطى أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015-2016.
2. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2007 .
3. عربي يزيد باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014-2015.

رابعا: مذكرات الماجستير :

1. ابرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، 2011 .
2. بلمرابط حنان. سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة إقليمية لقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2013.
3. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011-2012.
4. جبيري محمد. التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، 2010.

5. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012.
6. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة، 2016.
7. سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005 .
8. قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012-2013.
9. قماس زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة- واقعها و متطلبات تخطيطها-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2006.
10. شريدي ياسمين، الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، 2008 .

خامسا : مذكرات الماستر

1. أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تبسه 2015-2016.
2. إجماد ليلية وحمامي سهام، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011-2012.
3. بالول تسعديت- حساني جوهر، الرقابة الادارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماستر،تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.

4. منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2015-2016.
5. مفليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013-2014.
6. صفاء تليلي -حنان سالم، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي 2016-2017.
7. قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014-2015.
8. خلفي آسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم 2017-2018.
9. خثري فاروق، حاج امير لبنى، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية 2013.

سادسا: المقالات العلمية :

1. زريبي نذير، بلقاسم ديب، فاضل بن شيخ، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع و الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة العدد 13.
2. صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة.
3. عبد القادر دراجي، اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر كلية الحقوق، العدد 03، 2015.
4. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 08، جوان 2005.
5. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013.

6. لخضاري محمد، سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ،مجلة الفكر، كلية الحقوق جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، العدد 18، فيفري 2019.
7. لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة الأستاذ الباحث، العدد 1، الصفحة 155-174.

سابعاً : المداخلات :

1. اقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابة، سكيكدة (الجزائر)، 03 - 04 ماي 2010.
2. التيجاني بشير، "التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر"، ورقة بحث، الكويت 2000.
3. لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابه، سكيكدة (الجزائر)، 03 - 04 ماي 2010.
4. لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق والحريات، عدد خاص بالملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضاري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

ثامناً : المواقع الالكترونية :

موقع وزارة الداخلية الجزائرية www.ministere.de.linterieur.dz

تاسعاً : المراجع الأجنبية :

1. ADJA Djillali ,DROBENKO Bernard,Droit De L'urbanisme ,Bertie éd Alger ,2007 .
2. Dr. BEN AKEZOUH Chaabane, De La Loi D'orientation Fonciere Au Droit De L'urbanisme., Revue Idara , N :21, Année 2001, E.N.A Alger.

3. Dr. ZEGHBIB. Houcine . Commentaires sur la loi D'orientation Foncière, , Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques Et Politiques Annee1991 N°3, Faculte De Droit Universite D'alger.
4. GUILLOT Phillipe CH-A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001.
5. LOUIS, Jacqui, Le Droit D'urbanisme ,6 Emme Ed Eyrotte, Paris ,1978 .
6. SADOUNI Maouia, Elément D'introduction A L'urbanisme, Casbah Ed, Alegria, 2000 .

الفهرس

الصفحة	العنوان
02	مقدمة:
	الفصل الأول:
	صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل مباشرة أشغال البناء والتعمير
09	المبحث الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اعداد أدوات التعمير
10	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	الفرع الثالث : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
24	الفرع الرابع: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي
25	الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي
26	الفرع الثاني : أهداف مخطط شغل الأراضي
27	الفرع الثالث : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في اعداد مخطط شغل الأراضي
30	الفرع الرابع : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي.
32	المبحث الثاني : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اصدار الرخص والشهادات
32	المطلب الأول : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اصدار الرخص
32	الفرع الأول : رخصة البناء
39	الفرع الثاني : رخصة التجزئة
43	الفرع الثالث : رخصة الهدم
47	المطلب الثاني : صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال اصدار الشهادات
47	الفرع الأول : شهادة التقسيم
52	الفرع الثاني : شهادة التعمير
	الفصل الثاني:
	صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مباشرة أشغال البناء و التعمير
58	المبحث الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة تشييد البنايات
58	المطلب الأول : متابعة أشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي اثناء تنفيذها
58	الفرع الأول : التزام المرخص له بالإعلان عن فتح الورشة
59	الفرع الثاني : الزامية القيام بزيارات ميدانية
60	الفرع الثالث : الحق في طلب المستندات البعدية المتعلقة بالبناء

الفهرس

61	المطلب الثاني : متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عند انتهائها
62	الفرع الأول :التصريح بانتهاء الأشغال
62	الفرع الثاني : استصدار شهادة المطابقة
68	الفرع الثالث : الأمر بالهدم كإجراء عقابي
70	المبحث الثاني : أثار الرقابة البعدية الممارسة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء و التعمير
70	المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
70	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
76	الفرع الثاني : دعوى التعويض
82	المطلب الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
82	الفرع الأول : الدعوى المدنية
85	الفرع الثاني : الدعوى الجزائية
90	الخاتمة :
94	قائمة المراجع :
103	الفهرس :
105	الملخص :

الملخص :

تتجسد صلاحيات رئيس المجلس الشعبي في مجال البناء والتعمير، من خلال وضع الإطار والمرجع العام لأي نشاط عمراني على المستوى المحلي، الذي يتمثل أساسا في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، المكرسة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي، كما لرئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس إطار ممارسة هذه الصلاحيات بسط رقابته على أشغال البناء، هذه الرقابة التي تكون قبلية عن طريق صلاحيته في منح مجموعة من الرخص المتمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وتكون كذلك الرقابة بعدية من خلال متابعته لمختلف الأطوار التي تمر بها أشغال البناء ، هذه الاخيرة التي تنتهي بمنح شهادة المطابقة، وله كذلك في نفس هذا الإطار منح شهادة التقسيم في حال قابلية العقار المبني للقسمة، وقد ينتج عن ممارسة هذه الرقابة، جملة من الاثار من بينها لجوء رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار الهدم، في حال مخالفة التوجيهات والشروط التي تفرضها رخصة البناء ، وهو ما يترتب عنه نشوء العديد من المنازعات القضائية التي تتوزع بين القضاء العادي والقضاء الاداري.

كلمات مفتاحية : صلاحيات، رئيس المجلس الشعبي البلدي، البناء والتعمير، رخصة، شهادة.

Abstract:

The powers of the President of the People's Assembly are reflected in the field of building and reconstruction, through the development of the framework and general reference for any urban activity at the local level, which consist mainly on the preparation of development and reconstruction tools, dedicated to the orientation plan for development and reconstruction, as well as the land occupancy plan. The President of the People's Municipal Assembly, in the same framework of the exercise of these powers, can impose the control over construction works, which shall be before the procedure, through its validity of a range of authorization, consist on the

building, the subdivision and the demolition authorizations. Hence, The control also can be after the construction by following up on the various phases of the construction works, the latter which ends with the granting of the certificate of conformity, and in the same context it may also grant the certificate of division in the event of the divisibility of the property. As a result, a number of effects result from this control, including the resort of the president of the people's municipal assembly to issue the demolition decision, in case of violation of the directives and conditions imposed by the building authorization. Thus, many judicial disputes can rise; that are divided between the ordinary judiciary and the administrative judiciary.

Key words: powers, President of the People's Municipal Assembly, building and reconstruction, authorization, certificate.