



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والإدارية



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص منازعات إدارية

آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتورة: فاضل إلهام

إعداد الطلبة:

- عز الدين رمزي

- قيراطي يوسف

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الاسم و اللقب	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ حميد شاوش	8 ماي 1945	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
02	د/ إلهام فاضل	8 ماي 1945	أستاذة محاضرة ب-	مشرفا
03	د/ نزه خشامية	8 ماي 1945	أستاذ محاضر ب-	مناقشا

السنة الجامعية

2017-2016

كلمة شكر

" رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن

أعمل صالحا ترضاه وأدخلي برحمتك في عبادك الصالحين " ،

الآية 19 سورة النمل .

لا شكر لمخلوق قبل شكر الخالق عز وجل، الذي أثار لنا الأبواب وفتح أمامنا الأبواب
ووهبنا القدرة على طلب العلم.

و نتقدم بجزيل الشكر و التقدير للأستاذة المشرفة: فاضل إلهام

ونقدم وقفة شكر وتقدير لمن كان سندا وعمونا بإرشاده وحسن توجيهه لنا

كما وفي حمرة سعادتنا بإتمام هذا العمل، لا يفوتنا أن نتمنى ونقدر كل مجتهد

بذل وكل يد ساعدت وكل كلمة طيبة قيلت في إنجاح ما أنجز.

إهداء

إلهي لا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك. ولا تطيب الجنة

إلا برويتك

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين

" سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم "

إلى أمي الحبيبة و أبي العزيز أطال الله في عمرهما

إلى سندي في الحياة: عفاف

إلى إخوتي الأعزاء

إلى جدي أطال الله في عمرها

إلى أصدقائي

عزالدين رمزي

مقدمة

يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع، والتي أضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أي دولة، بإقامة توازن بين الحق السكني و حرية الأفراد من جهة، وبين الحق الجماعي وحماية المحيط من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس كان لزاما، فرض آليات مصدرها القانون، سعيا للوصول إلى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكانية، أو إنشاء المدن الجديدة، يكون وفقا لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية، تسهر عليها الجهات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد التعمير على اختلافها، ذلك أن دور الإدارة في هذا النطاق هو دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التعمير أهمية بالغة، خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي، بداية من إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مرورا بمنح الرخص وصولا إلى منح الشهادات.

إن دور الإدارة في مجال التعمير من خلال الآليات القانونية الممنوحة لها إنما هو لأجل ضمان استعمال راشد للفضاء العمراني والمحافظة على المحيط و عناصره الطبيعية، من أجل مكافحة البناءات الفوضوية، و تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وحماية أفضل للأرضي و المناطق المحمية، وتحسين المنظر الجمالي للمدن الحضرية التي تعرف بعمرانها.

1- أهمية الموضوع :

أ- الأهمية العلمية:

- للموضوع أهمية بالغة تكمن في آليات الإدارة في مجال التعمير وفق ما منحها إياه المشرع كونها تملك سلطة في عملية البناء والتشييد و المراقبة، وتطبيق المكناات القانونية الممنوحة لها.
- يعتبر مجال العمران مجالا خصبا، للتطلع إلى النقائص التشريعية والتطبيقية من طرف الإدارة، والوقوف على الآليات الفعالة والتي يمكن أن تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير.

ب- الأهمية العملية:

حيث تستوحي الأهمية العملية من خلال الموضوع في حد ذاته ، وذلك بتوضيح الثراء للنصوص التشريعية الخاصة بهذا الموضوع والوقوف على دور الإدارة في هذا المجال

2- دوافع اختيار الموضوع :

أدت مجموعة من الدوافع الاختيار هذا الموضوع ، منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي

أ- الدوافع الذاتية:

- رغبتنا للخوض في موضوع التعمير والذي يعتبر من المجالات المتطورة دائما رغم قدم الموضوع

- بروز المخالفات الواضحة والتعسف من طرف الإدارة خاصة في مجال منح الرخص والشهادات ، مما زاد من ظهور المخالفات واستفحال البناءات اللامشروعة

ب- الدوافع الموضوعية

- العلاقة الوثيقة بين التعمير والحقوق الشخصية للأفراد والتي تتدخل فيها الإدارة بصفتها مطبقة لقوانين التعمير .

- محاولة إظهار دور الإدارة من خلال الرقابة ، كون الإدارة هي محور القرارات الخاصة بمجال التعمير

3- أهداف الموضوع :

إن الهدف المتوخى من هذه الدراسة يمكن صياغته من جانبين : الجانب العلمي والتكويني

أ- المجال العلمي :

- وضع لبنة قانونية وتقنية لآليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير من خلال:

- توضيح دور الإدارة وعلاقتها بالجانب التعميري من خلال الوقوف على الآليات المختلفة لفرض قواعد التعمير .

- السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح تدخل الإدارة في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين .

ب-المجال التكويني :

حيث يعتبر مجال التعمير عموما ،ودور الإدارة وآلياتها في هذا الجانب خصوصا موضوع جيد وخصب للمادة العلمية وتدعيم الثقافة القانونية ، سواء من الجانب الموضوعي أم المنهجي

4- الدراسات السابقة :

إن دراسة أي موضوع يستوجب من الباحث الإمام بما سبقه من إنجازات في ذات السياق الذي يخوض فيها الباحث، ذلك لتكون دراسة تكميلية لما سبقه، وفي موضوع بحثنا هناك جملة من الدراسات اعتمدنا عليها ومن بينها:

-لعويجي عبد الله : قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة 2012، حيث سلط الضوء في موضوع بحثه على القرارات التنظيمية والفردية.

- بن عزة الصادق: دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة 2012 و تناولت المذكرة مختلف الرخص و الشهادات ،بالإضافة للتسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشعرية

-عز الدين وفاء : منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة أم البواقي 2015، وقد تم دراسة الموضوع من خلال فصلين : محور الأول حول الإطار التنازعي للتعمير من خلال منازعات الرخص والشهادات والمناطق المحمية ، أما الفصل الثاني فتطرق إلى تسوية منازعات التعمير والمتمثلة في التسوية الإدارية والقانونية والقضائية .

5- الإشكالية :

إن الوضع الذي يعيشه العمران في بلادنا أصبح معضلة كبيرة، ذلك أن المحيط العمراني أصبح يمتاز بتشوّه واضح.

نظرا للدور الذي تلعبه الإدارة من خلال الصلاحيات المخولة لها في جملة من القوانين، لتطبيق قواعد التعمير وفرض إجراءات الضبط، للمحافظة على النظام المعماري، من جهة وحق الأفراد في استغلال ممتلكاتهم من جهة أخرى، مما يدفعنا إلى طرح التساؤل حول مدى فعالية الآليات الممنوحة للإدارة في فرض قواعد التعمير؟، وما مدى قدرتها في فرض إجراءات قانونية من شأنها الحد من

الانتهاكات لقطاع التعمير؟

6- الصعوبات :

قد لا تكمن الصعوبات في قلة المراجع كما سار عليه المنهج ، وإنما قد تكون وفرتها من أحد أسباب الصعوبات التي تواجه البحث ذلك أن الطالب يجد نفسه مجبرا على وضع نسق واضح في استغلال

هذه المراجع على تنوعها وهو ما صادفنا في الموضوع ، خاصة من جانب النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال ، إضافة إلى المقالات والمذكرات كل في جزء معين ولكن في نفس الموضوع كما أن الصعوبات التي يلقاها الطالب من جانب الإدارات بحجة السر المهني هي من بين الصعوبات لهذا الموضوع كونه موضوع تقني يعتمد على بعض الجوانب التطبيقية والتي يستحسن الاضطلاع عليها من مصدرها

7- المنهج المتبع :

إن طبيعة الموضوع يفرض علينا إتباع المنهج

- الوصفي التحليلي : هذا ما يظهر في جل عناصر المذكرة من خلال القيام بعملية تحليلية للنصوص القانونية المرتبطة بالجانب التعميري وعلاقة الإدارة به إضافة إلى دراسة وصفية لقواعد التعمير في التشريع الجزائري وقد لازمنا هذا المنهج في كل جزئيات المذكرة.

8- الخطة

وقد ارتأينا إلى تقسيم الموضوع إلى فصلين يتمحوران حول :

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المبحث الأول: إعداد مخططات التهيئة و التعمير

المبحث الثاني: منح الرخص في مجال التعمير

المبحث الثالث: منح الشهادات في مجال التعمير

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المبحث الأول: شرطة العمران كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير

المبحث الثاني: الجزاءات العمرانية كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير

المبحث الثالث: آليات الإدارة البعدية في ظل القانون 08-15

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

فرضت القوانين والنصوص التشريعية جملة من القيود والأحكام على تشييد البنايات، حيث أن أي بناء في المحيط العمراني أو في منطقة جديدة يجب أن يستفيد من مجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة بالقواعد التنظيمية.

وقد منح المشرع للإدارة آليات قانونية قبلية في هذا المجال، والمتمثلة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، وهناك نوعين من هذه المخططات، تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، إضافة إلى منح الرخص العمرانية، من رخصة البناء و رخصة الهدم، و رخصة التجزئة، وكذلك منح مختلف الشهادات في مجال التعمير، وتتمثل هذه الشهادات في: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة قابلية الإستغلال

ولهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى ثلاث مباحث:

-المبحث الأول: إعداد مخططات التهيئة والتعمير

-المبحث الثاني: منح الرخص في مجال التعمير

-المبحث الثالث: منح الشهادات في مجال التعمير

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المبحث الأول: إعداد مخططات التهيئة و التعمير

نص المشرع الجزائري على أدوات التهيئة و التعمير في عدة قوانين، من بينها القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري ، والتي تنص المادة 66 منه على أن هذه الأدوات تحدد قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، كما تسهر هذه الأدوات حسب المادة 69 إلى تحقيق التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة.¹

إن أدوات التهيئة و التعمير تتشكل من نوعين من المخططات ، وهما المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير، ومخططات شغل الأراضي، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990.²

و في غياب هذه أدوات فهناك بديل آخر، يتمثل في القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، وهذا ما تأكده المادة 03 من القانون 90-29 وكذلك المواد من 03 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.³

كما أن الرقابة على إستعمال العقار الحضري، رقابة قبلية، أي قبل البدء في الإستعمال و ذلك عن طريق مجموعة من الضوابط تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير، فهي تشكل قيودا في إستعمال الملكية العقارية إذ يجب على كل مالك أن يستعمل، و يهيأ ملكه طبقا لنوعية الإستعمال الذي تسطره هذه الأدوات.⁴

وعليه نتعرض من خلال هذا المبحث إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (في مطلب أول) ومخطط شغل الأراضي (في مطلب ثاني) .

¹ - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

² - القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 02/12/1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 الصادر في 14 أوت 2004.

³ - المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في الأول جوان 1991.

⁴ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دارهومة للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2010، ص 112-113.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد إستحدثت المشرع الجزائري نظاما جديدا يتعلق بتوجيه العقار، وذلك بتوضيح وتحديد أدوات التعمير بإعتبارها أسس ثابتة لا يمكن الخروج عنها، ونص القانون 90-29 على أحكام خاصة، تسعى إلى التوجيه العقاري، وفقا لمخطط رئيسي للتهيئة والتعمير.¹

وعليه سوف نتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (في فرع أول) ومحتوى هذا المخطط (في فرع ثاني) وإجراءات إعداده (في فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، ويعتبر المخطط التوجيهي أداة طبيعية توقعية، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، كما انه يعد وسيلة تحدد الشروط والأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية، إلى أفق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية، للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.²

كما انه من خلال المادة 24 من القانون رقم 90-29 نجد أن المخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات حيث جاء نص المادة بالصيغة التالية:

" يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ".

الفرع الثاني: مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 18 من القانون 90-29 على النقاط الأساسية التي يحددها المخطط التوجيهي و يحدد ما يلي:

¹- أمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، سنة 2014-2015، ص 18.

²- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائر، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014، ص 62.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

- يحدد التخصيص العام للأراضي، على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع
- يحدد توسيع المباني السكنية، وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية (المادة 16 من القانون رقم 90-29).

من خلال نص المادة 17 من القانون 90-29 يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، وأضافت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم التقنين المحدد لكل منطقة بإعتباره لائحة تنظيم¹.

أولاً: التقرير التوجيهي

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 أن يقدم التقرير فيه عرض مفصل عن الأوضاع التي سيتم تغطيتها ، وكذا كل المقترحات المقدمة في هذا الشأن ويقدم فيه على الخصوص:

1. تحليل الوضع القائم، والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي، والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني.
2. تقسيم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة، وحماية الساحل والحد من الأخطار والتكنولوجية.

ثانياً:لائحة تنظيم

حسب المادة 17 من المرسوم 177/91 فإن لائحة التنظيم، يجب أن تحدد ما يلي:

1. جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الإقتضاء أو إخضاعها عند الإقتضاء لشروط خاصة.

¹-المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في الأول جوان 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

2. المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية، أو الإنزلاقات أو إنهيارات التربة، والتدفقات الوحلية و إرتصاص التربة، والتميع والإنهيارات والفيضانات.
3. مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية، المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية، وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
4. المناطق الزلزالية وتصنيفها، حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
5. الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية، والمخططات الخاصة للتدخل.

ثالثا: الوثائق البيانية

تشتمل خاصة على المخططات الآتية:

1. مخطط الواقع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
 2. مخطط التهيئة.
 3. مخطط إرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 4. مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
 5. مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي، المعرضة للأخطار الطبيعية و/أوالتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.
- و قد نصت المادة 19 من القانون 90-29 على القطاعات المحددة التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمايلي:

أ- القطاعات المعمرة:

تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات، التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة فيما بينها، و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق، و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية، الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة، الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.¹

¹ -المادة 20 من القانون 90-29.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ب- القطاعات المبرمجة للتعمير

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط، في أفق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

ج- قطاعات التعمير المستقبلية

وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتاً لإرتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

د - القطاعات الغير قابلة للتعمير

وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصاً عليها بدقة، وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.³

الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تمر عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعدة إجراءات تبدأ بإجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ثم تبليغ المداولة، ثم إصدار قرار يتضمن ترسيم الحدود ثم إستشارة الجهات المختصة قانوناً، ثم إجراء إستقصاء عمومي، لتأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وسنحاول التطرق إليها من خلال:

أولاً: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني:

يجب على كل بلدية أن تكون مغطاة بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا الأخير يتم إعداده بمبادرة من قبل رئيس مجلس الشعبي البلدي وهذا تحت مسؤوليته، طبقاً لنص المادة 24 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.

إذن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:⁴

¹-المادة 21 من القانون 29-90.

²-المادة 22 من القانون 29-90.

³-المادة 23 من القانون 29-90.

⁴- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

1. التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
2. كفاءات مشاركة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
3. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 90-29

ثانيا: تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

ثالثا: إصدار قرار إداري يتضمن ترسيم الحدود:

وهذا الأخير يتخذ على أساس مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالات التالية:

1. بالنسبة للوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
2. بالنسبة للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.²

في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين، أو عدة بلديات هنا يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إسناد مهمة الإعداد إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.³

رابعا: إستشارة الجهات المختصة قانونا:

يجب إستشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف التجارية و الفلاحية، و المنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.⁴

كما نجد أن المرسوم التنفيذي 91-177 يؤكد على ضرورة الإستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة، والمكلفة في المستوى الولاية (الفلاحة، التعمير، التنظيم

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

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

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

⁴ - المادة 15 من القانون 90-29 .

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات و كذلك البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.¹

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، إطلاع بعض الهيئات الأخرى، وقد حدد القانون هذه الهيئات حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177 وهم: رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية، ولديهم مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط أم لا، و في حالة ثبوت إرادتهم فإنهم يعينون ممثلهم.

كما ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية، و الهيئات و المصالح العمومية، و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177.

ويبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه، بمدولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظتها، وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها موافقا.²

خامسا: إجراء إستقصاء عمومي:

يتم عرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 للإستقصاء العمومي، لمدة 45 يوما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، المعنية قرارا بهذا الصدد يشمل:

1. يحدد المكان أو الأماكن، التي يمكن إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها.
2. يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
3. يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهاتها.
4. يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلة والمتممة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317.

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177 .

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

كما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177 على أنه ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، على الإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية المعنية، طوال مدة الإستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

و هذه الإجراءات و الخطوات تدل على إهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور، و الحوار حول مستقبل البلديات، و محاولة إستدراج المواطن في المشاركة لحل مشاكله اليومية، و ترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدى الجميع¹.

سادسا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية.²

1. بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات، التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ألف ساكن.

2. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات، التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ألف ساكن.

3. بمرسوم تنفيذي، يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات المعنية، والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:³

أ- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ب- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

ج- سجل الإستقصاء العمومي، ومحضر قفل الإستقصاء العمومي، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

¹ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة، ص 23.

² المادة 27 من قانون 90-29.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

د- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المبينة على المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات الآتية:¹

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.
- رئيس المجلس الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية .
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية.

بالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله لا تتم إلا بناء على الأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90-29.²

والمادة 28 من القانون 90-29 تنص على حالات محدد يمكن فيها مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وهي:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها المادة 19 في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه، مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.³

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تحدد بالتفصيل، وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء، كما يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية، و سنحاول في هذا المطلب دراسة هذه الأداة، من خلال تعريفها، و بيان إجراءات إعدادها، من خلال:

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

³ - المادة 28 من القانون 90-29.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في المادة 31 من القانون 90-29، على أنه يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق إستخدام الأراضي والبناء. و جاء في المادة 34 من قانون 90-29 على وجوب أن تغطي كل بلدية، أو جزء منها، بمخطط شغل الأراضي كما أن التحضير يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته.

الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي

بالرجوع للمادة 31 من القانون 90-29 فإن موضوع مخطط شغل الأراضي يحدد:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات، أو المناطق المعنية، الشكل الحضري، والتنظيم حقوق البناء وإستعمال الأراضي.
 - يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرض المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها وإستعمالاتها.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
 - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
 - يحدد الإرتفاقات.
 - يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها، وتجديدها وإصلاحها.
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- كما نصت المادة 32 من القانون رقم 90-29 على أنه " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"، و سنفصل فيها من خلال:

أولاً:لائحة التنظيم:

و تتضمن هذه اللائحة:

1. مذكرة تقديم فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي، مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية، أو للبلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

2. جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون 90-29، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة، وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، التي يعبر عنها معامل شغل الأرض، و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة. يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.....¹

ثانيا: الوثائق البيانية:

نصت المادة 18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 على أن الوثائق تتكون من:

1. مخطط بيان الموقع بمقياس (1/2000 أو 1/5000).
2. مخطط طبوغرافي بمقياس (1/500 أو 1/1000).
3. خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية.....²
4. مخطط الواقع القائم بمقياس (1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذا الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.
5. مخطط التهيئة العامة بمقياس (1/500 أو 1/1000).
6. مخطط التركيب العمراني بمقياس (1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم.³

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يخضع مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات والمتمثلة في ما يلي:

¹- لمزيد من التفاصيل أنظر للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في الأول جوان 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005

²- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318.

³- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أولاً: إجراء المداولة:

تجري مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتتضمن هذه المداولة ما يأتي:

1. تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده، وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

2. بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.¹

وبعدها تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

ثانياً: إصدار قرار يرسم الحدود الجغرافية التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي يقوم بإصدار هذا القرار الجهة المخولة لها هذه الصلاحية، على النحو التالي:

1. الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2. الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.³

في حالة إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.⁴

ثالثاً: التشاور

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات، بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، و رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية، كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهذه الهيئات

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

⁴ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة، في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا.¹

و نصت المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 91-178 على الهيئات التي تستشار وجوبا وهي:

1. الإدارات العمومية، و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

2. الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه .

كما جاء التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 بهيئات جديدة تمثلت في البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة.²

ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للهيئات المعنية.

رابعا: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي

يتم تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، بمداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، للإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، و الجمعيات..... ، تمنح لها مهلة (60) يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا.³

خامسا: عرض المخطط للإستقصاء العمومي:

يتم إخضاع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، للإستقصاء العمومي لمدة (60) يوما، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية. وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار ما يلي:

(1) تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الإستشارة المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي.

(2) يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178.

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

(3) يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها.

(4) يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.

سادسا: قفل سجل الإستقصاء

يقفل سجل الإستقصاء العمومي عند إنقضاء المهلة المحددة قانونا، يقوم المفوض المحقق خلال 15 يوما الموالية، بإعداد محضر قفل الإستقصاء، و يرسله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني، مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته، ليحول بعد ذلك مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الإستقصاء، ومحضر قفل الإستقصاء، إلى الوالي المختص إقليميا كي يبدي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ إستلام الملف، وإذا إنتهت المدة عد رأي الوالي موقفا.¹

سابعا: المصادقة على المخطط شغل الأراضي

تعد المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي، مع الأخذ بعين الإعتبار ملاحظات الوالي.² وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات التي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 وهي:

(1) الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.

(2) المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية

(3) الغرف التجارية.

(4) الغرف الفلاحية.

بالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يمكن إلا للأسباب الآتية:³

أ- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

ب- إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

ج- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر الطبيعية.

¹ - المادة 14،13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

³ - المادة 37 من قانون 90-29.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

د- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنائيات البالغين على الأقل النصف، حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

ه- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

و فيما يخص مجال البيئة و على الرغم من أهمية وثائق التعمير في وضع تصورات مستقبلية، و إحتياطية لحماية البيئة، إلا أن هذه الوثائق تعترضها مجموعة من النقائص و السلبيات، نتيجة لتضخم الأهداف المراد تحقيقها، من خلال وثائق التهيئة و التعمير، مما أدى إلى تضاول فعاليتها ومحدوديتها في مجال حماية البيئة، نتيجة لتراكم الضوابط و المعايير المختلفة، ضمن أحكامها و توجيهاتها¹.

إن أدوات التهيئة و التعمير اللذان جاء بهما القانونون 90-29 اللذان يكتسبا الصبغة التقنية، و الغير إجرائية، الموضوعان كوسائل في يد البلدية لتسيير المدينة و بعث مشاريع تنموية، و تطويرية تقف عاجزة و غير ملائمة، حين يتعلق الأمر بالتداخل على النسيج العمراني بواسطة مشاريع حضرية فالقانون بكل ما يحمل من قوة، لا يغير الواقع بقدر ما يغيره الفعل، و التدخل المباشر و هنا يبدو أن المشرع و تحت وطأة الأزمة غيب الفعل و الحكم القاعدة.

إن أدوات التعمير التي يتم إعدادها اليوم بالوسائل التقليدية، تقف عاجزة أمام التحديات التي تطرحها اليوم المدينة و المجتمع المدني، حيث أن المطالب أصبحت تتزايد كل يوم، تنتظر من الجماعات المحلية سياسات عمرانية ناجعة و فعالة، بل أكثر من ذلك، مبادرات و مساعي ملموسة في شكل مشاريع عمرانية آنية².

ينبغي الاعتراف بأن هذه الإجراءات القانونية، لم تستطع فرض نفسها على التطور غير المنظم للمدن، فقد أدى تأخر إعداد المخططات و القرارات الغير متوقعة من الوزارات، إلى أن هذه المخططات وجدت نفسها متجاوزة بمجرد الإنتهاء من إعدادها³.

¹- يحيى وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، جويلية 2007، ص 49

²- مديرية التعمير و البناء - عنابة -، السياسة العمرانية في الجزائر واقع و آفاق، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال المنتدى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 36

³- مارك كوت، ترجمة خلف الله بوجمعه، الجزائر المجال المقلوب، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص 165

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

فكثيرا ما تفشل مخططات التهيئة و التعمير الموضوعة في تفهم الشروط، و المتغيرات المرتبطة بمشكلات المدينة، و لهذا لابد أن تكون مخططات التهيئة و التعمير إنعكاسا للنظريات التنظيمية المعاصرة و المتطورة.

و لكي يتحقق ذلك فإن على البلدية أن تتبنى سياسة ديناميكية، و ترتبط بها لجان متابعة تعمل ضمن إستراتيجية واضحة و فعالية، كما أن عليها أن تراعى القوانين، و تطبيقها تطبيقا صارما على الجميع بدون إستثناء، بعيدا عن العاطفة و المجاملة و الرشوة، أو تسامح للتعدي على هذه القوانين و الأنظمة المجالية.¹

المبحث الثاني: منح الرخص في مجال التعمير

الرخصة الإدارية هي تصرف إداري إفرادي، يعبر عن إرادة السلطة الإدارية في تنظيم نشاط معين، و يخضع إجراء تسليم الرخصة، لإجراء تحقيق و الرخصة الإدارية المسبقة عبارة عن قرار صادر عن السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام.²

المطلب الأول: رخصة البناء

تعد رخصة البناء من بين الرخص المهمة في مجال التعمير، وسنحاول في هذا المطلب الإحاطة بمفهوم هذه الرخصة، وكذلك إجراءات منحها.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

إن التطرق لمفهوم رخصة البناء يتطلب منا أولا تعريف رخصة البناء وبيان نطاقها من خلال:

أولا: تعريف رخصة البناء

1- **التعريف التشريعي:** تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف رخصة البناء، فعادة المشرع لا يجهد نفسه بإعطاء تعريفات، بل يترك عادة الأمر للفقهاء وبالرجوع للقانون رقم 90-29 المادة 52 منه نجد أنه لم يعط تعريفا لرخصة البناء، وإنما اكتفى بتحديد الحالات التي تشتت فيها رخصة البناء.

¹ - عبد الغني غانم، العمران بين القانون و التطبيق إشكالية البناء المخالف و تأثيره على إستخدامات الأرض بمدينة قسنطينة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص29

² - سهام بن صافية، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص146

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريف لها.

2- **التعريف الفقهي:** تعددت التعريفات الفقهية لرخصة البناء وسنوجزها كما يلي:

عرفها الفقيه: Henri Jacquot

أنها « الرخصة التي تمنح من قبل السلطات الإدارية، لإنشاء بناء جديد، أو قائم، قبل الشروع في أشغال البناء »¹ .*

ويعرفها حمدي باشا على أن رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري، عبارة عن « قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا، في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في حدود ونطاق إختصاصه »² .

ويعاب على هذا التعريف أنه أغفل عناصر، مهمة كموضوع هذا القرار وبالرغم من محاولة هذه التعاريف إعطاء مفهوم شامل لرخصة البناء، إلا أنها لم تحط بمفهومها بشكل كامل، ومنه فإن رخصة البناء هي « القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران»³ .، ويتضح من هذا التعريف أن عناصر رخصة البناء هي:

أ- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.

ب- أن يكون القرار قبليا.

ج- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.⁴

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء

سنتطرق لمجال تطبيق رخصة البناء من خلال : النطاق الموضوعي والنطاق المكاني.

¹- Henri Jacquot 'François priet' droit de l'urbanisme 3^{eme} edition dalloz-sirey، Paris 1998، page 547.

*Le permit de construire est l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une construction nouvelle ou de modifier une construction existante préalablement à l'exécution de travaux

²- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر الطبعة السابعة، 2009، ص 100.

³- الزين عزري، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث سنة 2004، ص 12.

⁴- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، صادرة عن جامعة بسكرة العدد الثامن، جوان 2005، ص 4، 5.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

1. النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

بالرجوع للمادة 52 من القانون 90-29 نجدها تنص على الأعمال التي تشترط رخصة البناء وهي:

أ- تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها

ب- لتمديد البيانات الموجودة.

ج- لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

د- لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

ونجد أيضا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نص على حالات إشتراط رخصة البناء.¹

2. النطاق المكاني لرخصة البناء

بالرجوع لنص المادة 53 من القانون 90-29 نجدها تنص على " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

كما نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على " ... ولا تعنى هذه الوثائق 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 إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ... ".

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء

تتشرط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة، إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب، وتقرر منح الرخصة أم لا، بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.²

¹ المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

² الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 13.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراءً أولياً، قد يسبقه في البداية بأن يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء، وذلك بطلب شهادة التعمير، كما أن المشرع فرض على الطالب إستيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة، في طالب الرخصة وإرفاق وإستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.¹ أنظر الملحق رقم 01

1- صفة طالب الرخصة:

وبالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجد ما تنص على " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه، الوثائق التالية:

أ- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة .

ب- أو توكيلاً.

ج- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية".²

وقد أضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

وأضاف القانون أيضاً صاحب الإمتياز، وهذا بموجب المادة 51 من القانون رقم 97-02 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 حيث نصت على ما يلي:

" يعطي المنح بإمتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول....."¹

¹ وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أم البواقي، سنة 2014-2015، ص 32.

² المرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في الأول يونيو 1991، المعدلة والمتممة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

2- مضمون الطلب:

نصت المادة 52 من القانون 90-29 في الفقرة الأخيرة على " ... تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

وبالتالي فوثائق ملف الطلب أحييت إلى التنظيم، والتي تبنتها مراسيم مختلفة، وطلب رخصة البناء يرفق بالوثائق التالية:

أ- **الملف الإداري**، ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة، على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

- قرار السلطة المختصة، الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية، مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

- شهادة قابلية الإستغلال، مسلمة وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة و تتم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ب- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية**

ج- **الملف التقني**: ويحتوي على:

باستثناء مشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.²

ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء:

1- **إيداع الطلب:**

نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن إرسال طلب رخصة البناء، والملفات المرفقة به يتم في (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي (8) نسخ بالنسبة البقية المشاريع، التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.³ للمزيد أنظر الملحق رقم 02.

¹ المادة 51 من قانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر سنة 1997.

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2- التحقيق في الطلب:

إن الهدف من التحقيق حسب ما جاءت به المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19، هو معاينة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات المنصوص عليها، تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث يتم دراسة الطلب والتحقيق فيه، مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

وتبدي هذه المصالح رأيها خلال شهر من إستلام الملف، وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية، بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهذا الرد يكون في أجل ثمانية (8) أيام، إبتداءاً من تاريخ إستلام طلب الرأي، وسكوتها يعد كأنه رأي بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة، بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

ثالثاً: البت في طلب رخصة البناء

للإطلاع على القرار المتضمن رخصة البناء أنظر الملحق رقم 03.

1- الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

سنفصل فيها من خلال:

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 95 من القانون 11-10 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء والهدم والتجزئة، حسب الشروط والكيفيات المحددة، في التشريع والتنظيم المعمول بهما.¹ وقد بينت المادة 65 من القانون 90-29 إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية وبصفته ممثلاً للدولة.

✓ بصفته ممثلاً للبلدية:

وهذا بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويلزم بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.²

¹ قانون رقم 11-10، المؤرخ 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 03 يونيو 2011.

² الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال السابق، ص 20.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

✓ بصفته ممثلاً للدولة:

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي. ونجد المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على أنه، عندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، كما يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ب-الوالي: وقد حددتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 الفقرة 05 ويكون من إختصاص

الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية، التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ج- الوزير المكلف بالعمران: وقد حددتها المادة 49 الفقرة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.¹

2- مضمون قرار رخصة البناء: تجدر الإشارة أن رخصة البناء لها دور وقائي و رقابي، لفرض مقاييس التخطيط العمراني، المعد حسب قواعد الأمن، و الصحة ،و سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم،و ليست إجراء بيروقراطيا،أو إجراء روتينيا.²

أ- قبول طلب رخصة البناء:

بعدما تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط، من مستندات ووثائق وإلى أحكام وقواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة، الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح، غير أن قرار المنح قد يكون مصحوبا بتحفظ أو إلزام.³ وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار، المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة، و إقتراح صاحب الدراسات الإستشارية، حسب حجم المشروع وهذا بموجب المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹ - المادة 48 و المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،والمادة 67 من القانون 90-29.

² -عمار بوضيف،المرجع في المنازعات الإدارية،القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية،دار جسر للنشر و التوزيع،الطبعة الأولى،الجزائر،2013،ص411

³ - وفاء عز الدين ، مرجع سابق، ص 46.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

✓ منح الرخصة بتحفظ

حسب نص المادة 27 من مرسوم تنفيذي 91-175 فإنه يمكن رفض رخصة البناء، أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي أو بأهمية الأماكن المجاورة، والمعالم والمناظر الطبيعية، أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية.

✓ منح الرخصة بإلزام:

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه يمكن السلطة، التي تسلم رخصة البناء، أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للإستعمال السكني، أو عمارة للإستعمال غير سكني، والتي تتطلب إما تهيئات أو إحتياجات في الموقع للتجهيزات الجماعية، أو لإرتفاقات عملية، وإما تقسيمة أرضية:

- إنجاز صاحب العمارة السكنية، طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية، ومساحات لإيقاف السيارات، ومساحات شاغرة ومغارس، ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.

- بناء محلات ذات إستعمال تجاري أو حرفي، تستجيب لإحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

- مساهمة صاحب البناء، في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية، التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت، والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.

وهذا ما أكدته المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ب- تأجيل البت في الطلب:

نصت عليه المادة 64 من القانون 90-29 وأكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث نصت على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء، محل قرار تأجيل، يتم الفصل فيه كما تصدر السلطة المختصة، التي منحت رخصة البناء، قرار الفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء، داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.¹

ج- **رفض الطلب:** نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه لا يمكن أن يرخّص البناء، إلا إذا كان المشروع المتعلق به، موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء، في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية قانونا، إذا كان مشروع البناء غير مطابق، لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا ما أكدته المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19² و متى كانت البناية تمس بالبيئة، جاز رفض تسليم رخصة البناء، و نستطيع القول في هذه الحالة أن رغم المقاييس المحددة حصرا في القانون، إلا أنه مثلا فيما يتعلق بالبيئة فمفهومها واسع، و نستطيع السلطة المختصة تقديرا لهذا المقياس، رفض تسليم رخصة البناء.³

ومنحت المادة 62 من المرسوم 15-19 صاحب الطلب، الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة، في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع، لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وهنا يكون القبول أو الرفض خلال (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

و بالنسبة للتشريعين الفرنسي و المصري فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا و إنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة.⁴

¹ - المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، أنظر أيضا للمادة 64 من القانون 90-29.

² - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، أنظر أيضا المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ - يوسف بناصر، رخصة البناء و حماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 56

⁴ - نوال داييم، سكوت الإدارة بين الرفض و القبول، مقال منشور بمجلة الإتحاد، مجلة تصدر عن الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين الجزائريين، منشورات دار المحامي، سيدي بلعباس، العدد الثالث، أكتوبر 2011، ص 299

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المطلب الثاني: رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المهمة في مجال التعمير و نظرا لأهميتها سنحاول في هذا المطلب الإحاطة بمفهوم هذه الرخصة وكذلك إجراءات منحها.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

إن التطرق لمفهوم رخصة الهدم يتطلب منا تعريف هذه الرخصة وبيان نطاقها، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف رخصة الهدم لذا سنحاول التطرق لتعريفها و بيان إجراءات منحها من خلال:

أولاً: تعريف رخصة الهدم:

1- **التعريف التشريعي:** تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف رخصة الهدم فبالرجوع للقانون

رقم 90-29 في المادة 60 منه نجد أنه لم يعط تعريفاً لرخصة الهدم وإنما إكتفى بتحديد

الحالات التي تشترط فيها رخصة الهدم، ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريفها

2- **التعريف الفقهي:** تعددت التعريفات الفقهية لرخصة الهدم وسنوجزها كما يلي:

" هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد، حق إزالة البناء كلياً

أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف، أو في طريق التصنيف".¹

وتعرف على أنها: " رخصة الهدم تفرض في كل عملية إزالة كلية، أو جزئية للمبنى، في حالة لم يعد

قابلاً للإستعمال أو يشكل خطراً".² *، وعناصر رخصة الهدم هي:

أ- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة، فلا يصح قانوناً القيام بعملية

هدم إلا إستناداً إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار، صادر

عن الجهة المختصة بمنحه.

ب- أن يكون مضمون القرار إزالة كل جزء من بناية.

¹- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص 22.

²- Auby jean Bernard·verinet-marquet Hugues، droit de l'urbanisme et de la construction، 7eme édition، montchrestien·Paris،2004،p464.

* le champ d'application matériel du permis de démolir se circonscrit ainsi، le permis de démolir peut être exigé à l'occasion de toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment، ainsi que، par assimilation، à l'occasion de « toute travail qui (a) pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse ».

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما، وهي إزالة كلية، أو جزء منه، متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء، والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.¹

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

بالرجوع إلى نص المادة 60 من قانون 90-29 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية، أو كلية للبنية، دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وحسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 يكون في الحالات التالية:

(1) عندما تكون هذه البنية واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف، في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

(2) عندما تكون البنية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة.²

وبالرجوع للمادة 1-430 L من قانون التعمير الفرنسي نجده نص على الحالات التي يشترط الحصول على رخصة الهدم وقد حددها بدقة.³

وعلى خلاف المشرع الجزائري فقد حدد المشرع الفرنسي، النطاق المكاني لرخصة الهدم وحدد في المادة 3-430 L⁴، الحالات التي لا يشترط فيها الحصول على رخصة الهدم ومنها:

الهدم الذي تم تنفيذا لقرار قضائي نهائي، وقد ألغيت هذه المادة بموجب تعديل سنة 2007.

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم:

كما قلنا سابقا فإن المشرع فرض على طالب الرخصة إستيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة، في طالب الرخصة وإرفاق وإستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.

¹- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص 22، 23.

²- المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176.

³- Article L430-1 code de l'urbanisme modifié par loi n°2003-590 du 2 juillet 2003-art 57 jorf 3 juillet 2003 legifrance.

⁴- Articles L 430-3 abrogé par ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005، art 15 jorf 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم

يشمل طلب الحصول على رخصة الهدم إستيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من بينها الطلب، أنظر الملحق رقم 04 .

1. **صفة طالب الرخصة:** نصت المادة 62 من المرسوم 91-176 والمادة 72 من المرسوم 15-

19 على صفة طالب رخصة الهدم، حيث نصت المادة 72 على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب

رخصة الهدم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم، أو موكله، أو الهيئة العمومية

المخصصة التي عليها أن تقدم عند الإقتضاء، الوثائق الآتية:

أ- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

ب- توكيل، طبقاً للأحكام المنصوص عليها في القانون.

ج- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

د- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.¹

2. **مضمون الطلب:** يتضمن الملف الوثائق التالية:

أ- **وثائق إدارية:** تتمثل الوثائق الإدارية في:

- طلب رخصة الهدم الذي يجب أن يكون موقع.

- نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحيازة، أو توكيل، إذا كان طالب الرخصة وكيل للمالك، أو

نسخة من العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.²

ب- **وثائق تقنية:**

نصت عليها المادة 62 من المرسوم 91-176، وكذا المادة 72 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 15-

19 حيث نصت الفقرة 06 على: "يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب

دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له،

من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول

بها....."

¹ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 58.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثانيا: إيداع ملف رخصة الهدم:

نصت المادة 61 من القانون 90-29 على أن إيداع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم، يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، بينما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي، القيام بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم، بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.¹

وبالرجوع للمواد من 73 إلى المادة 77 من المرسوم 15-19 نجدها نصت، على أن طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به، يرسل في ثلاث (3) نسخ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع، و يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها، لتحضير رخصة البناء.

وبالنسبة لأجل التحضير، يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

ونصت المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يجب على الأشخاص العموميين، أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم، في الشباك الوحيد، إيداع رأيها في أجل (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إستلام طلب إيداع الرأي.*

ثالثا: البت في طلب رخصة الهدم: سنتناولها من خلال:

1. الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم.

بالرجوع للمواد 68 من قانون 90-29 والمادة 78 من المرسوم 15-19 نجد الإختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي.² للإطلاع على نموذج القرار المتضمن رخصة الهدم أنظر الملحق رقم 05.

2. مضمون قرار رخصة الهدم: وتكون إما:

أ. قبول طلب رخصة الهدم:

بالرجوع للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإنه لا يمكن رفض رخصة الهدم، عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية.

¹ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176.

* أنظر للمواد 73،74،75،77 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - المادة 68 من قانون 90-29، والمادة 78 من المرسوم 15-19.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ب. قبول الرخصة بتحفظ:

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه يمكن إيداع رأي بالموافقة، على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة، حيث يجب تبليغ القرار والرأي معللين، إلى صاحب الطلب.

وبالرجوع للمادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجدنا نصت على أن، صاحب طلب رخصة الهدم لا يمكنه القيام بأشغال الهدم، إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.¹ وهذا ما أكدته المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19

وتعتبر رخصة الهدم منقضية حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ج. رفض منح رخصة الهدم:

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه يمكن صاحب الطلب، أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد إنتهاء آجال التحضير.

وإذا لم يبلغ أي رد بعد إنقضاء أجل ثلاثين (30) يوما الموالية لتقديم العريضة، فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.²

ونجد المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد، الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية، في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد إنقضاء الأجل المنصوص عليه، الذي يلي تاريخ إيداع طعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر، في

¹ - المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19، والمادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176.

² - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أجل خمسة عشر (15) يوماً، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن ويمكن رفع دعوى، لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من الشهادات المهمة في مجال التعمير، لهذا سنحاول من خلال هذا المطلب، التطرق لمفهوم رخصة التجزئة (في فرع أول) وإجراءات منحها (في فرع ثان).

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

إن التطرق لمفهوم رخصة التجزئة يتطلب منا أولاً: تعريف رخصة التجزئة وبيان نطاقها من خلال:

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

1- **التعريف التشريعي:** كما هو الحال في الرخص السابقة، لم يعرف المشرع رخصة التجزئة

فبالرجوع للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 57 من القانون 90-29 والمادة

07 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد هذه الأخيرة، نصت على الحالات التي تشترط فيها

رخصة التجزئة.¹، ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريف لها.

2- التعريف الفقهي:

يعرف الفقيه الفرنسي * patrick gérard رخصة التجزئة على أنها عملية تقسيم لملكية عقارية من أجل البناء عليها.²

ويعرفها الدكتور عزري الزين على أنها " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة

مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر، أو موكله أن يقسمها إلى

قطعتين، أو عدة قطع، لإستعمالها في تشييد بناية.³

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - Patrick gérard، pratique du droit de l'urbanisme، urbanisme réglementaire، individuel et opérationnel 4^{ème} édition، eyrolles، Paris، 2004، page 220.

*"par définition ، lotir، c'est partager une propriété en lots en vue d'une construction

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة

الثانية، 2000، ص 43.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافًا للنطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها وعليه، فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر، يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، ومع هذا فإن المشرع وحماية المصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي، المصادق عليه أو المطابقة لوثيقة التعمير، التي تحل محل ذلك.¹ وهذا ما أكدته المادة 17 من القانون 15-19.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

تبدأ إجراءات منح رخصة التجزئة بإيداع طلب من المعني و أن يدعم طلبه بالوثائق اللازمة ويتناول الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويتناول كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحيحة، و سنتناول هذه الإجراءات من خلال:

أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه، ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية، أو موكله بطلب رخصة التجزئة، والتوقيع عليه، ويجب أن يدعم المعني طلبه بما يلي:

(1) إما بنسخة من عقد الملكية.

(2) توكيل

(3) وأضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك

أو الموكل شخصاً معنوياً. و للمزيد أنظر للملحق رقم 06

ثانياً: مضمون طلب رخصة التجزئة:

حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 ملف رخصة التجزئة بالتفصيل

بالرجوع للمادة 61 من القانون 90-29 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن طلب رخصة التجزئة، والوثائق المرفقة به، ترسل في جميع الحالات في خمس (5) نسخ، إلى رئيس المجلس

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون

إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2011-2012، ص 126.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الشعبي البلدي، للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، ويتم تسليم وصل الإيداع، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.¹

ويتناول تحضير الطلب، مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة، لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويتناول كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحيحة، وطابع الأماكن المجاورة، حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19، كما تجمع المصلحة المختصة، المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات، تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ويعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت إستشارتها، ولم يصدرها رداً في أجل خمسة عشر يوماً (15)، ابتداءً من يوم إستلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدرها رأياً بالموافقة.² ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة بإجراء تحقيق عمومي.

ثالثاً: البت في طلب رخصة التجزئة:

سنتطرق إليه من خلال توضيح الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة، و مضمون قرار طلب رخصة التجزئة:

1) الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

وتتمثل هذه الجهات في:

أ. رئيس المجلس الشعبي البلدي: ويكون إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي إما:

➤ بصفته ممثلاً للبلدية: في حالة وجود مخطط الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.³

➤ بصفته ممثلاً للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أو لم يتجاوز مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وهنا يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

¹ - المادة 61 من القانون 90-29، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ب. الوالي:

نصت المادة 66 من القانون 90-29، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-176، على الحالات التي يكون تسليم رخصة التجزئة، من إختصاص الوالي، ونجد مضمون هذا النص أيضا في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا بالنسبة ل :

✓ المشاريع ذات الأهمية المحلية.

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

ج. الوزير المكلف بالتعمير

نصت على إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة، المادة 67 من القانون رقم 90-29 كما نجد المادة 15 الفقرة 04، نصت على انه يختص بمنح رخصة التجزئة، بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.¹

(2) مضمون قرار رخصة التجزئة:

ويكون إما بالقبول، أو التأجيل، أو الرفض، و للإطلاع على نموذج القرار أنظر الملحق رقم 07 وسنتطرق لمضمون القرار من خلال:

أ. قبول طلب رخصة التجزئة:

بالرجوع للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176، نصت على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب، للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال، وقد أكدتها المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19، ويمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل،² ونصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن رخصة التجزئة تستلزم عند الإقتضاء، بعض الشروط .

وبالتالي يصدر قرار بقبول رخصة التجزئة، عندما تكون مطابقة لمخطط شغل الأراضي، مع إمكانية اشتراط مجموعة من الإلتزامات.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة، إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (2) المواليين، لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة، من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - المادة 67 من القانون رقم 90-29، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176، أنظر أيضا، عز الدين وفاء، مرجع سابق، ص 71 وما بعدها.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

باعتباره ممثلاً للبلدية، أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى، كما ورد المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19.

وتنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه".¹

وبالرجوع للمادة 78 من المرسوم رقم 63-76 نصت على أنه " يذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري ... وفي حالة التجزئة المنجزة طبقاً لتنظيم العمران فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل الملكية...".²

وحسب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإن رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة، في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.
- إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة، في الأجل المحدد في القرار، على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة، للإنجاز المشار إليها، تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

ب. تأجيل البت في الطلب:

نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-176، والمادة 64 من القانون 90-29، وهذا ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا عندما تكون أداة التهيئة والتعمير، في حالة الإعداد. وقرار التأجيل لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة.

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 78 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993 جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ج- رفض الطلب:

نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19، على انه، يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة، أو شهادة قابلية الإستغلال، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض، المسبب بخمسة 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، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

المبحث الثالث: منح الشهادات في مجال التعمير

سنحاول في هذا المبحث التطرق لدور الإدارة وآلياتها في مجال التعمير، وهذا من خلال منحها للشهادات وسنتناول في هذا المبحث، شهادة التعمير (في مطلب أول)، وسندرس أيضا شهادة التقسيم (في مطلب ثاني)، و شهادة قابلية الإستغلال (في مطلب ثالث)

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير، تدخل ضمن الممارسات الإدارية.²، وسنتطرق في هذا المطلب لهذه الشهادة من خلال:

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد المشرع أعطى تعريفا لهذه الشهادة.

¹ - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 62.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

و نجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، نصت على أن، شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء، والإرتفاقات من جميع الأشكال، التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

ويعرفها عمر حمدي باشا على أنها " وثيقة تسلم بناءا على طلب شخص، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات، من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض".¹

ولا تحل بطاقة معلومات محل شهادة التعمير. و للمزيد فيما يتعلق بطاقة المعلومات أنظر الملحق رقم 08.

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التعمير:

نص القانون على أن شهادة التعمير، تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، كما أن الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير البلدية، سنتطرق إلى هذه الإجراءات من خلال:

أولا: طلب شهادة التعمير

بالرجوع للمادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، نجدهما تنص على أن شهادة التعمير تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، وأضافا المادة 03 أن طلب شهادة التعمير، يكون من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني.

1- شروط طلب شهادة التعمير:

يشتمل طلب شهادة التعمير على البيانات التالية²

أ- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

ب- إسم مالك الأرض.

ج- تصميمات حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

د- تصميمات يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

¹ عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 91.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

2-دراسة طلب شهادة التعمير

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أن طلب شهادة التعمير، والوثائق المرفقة به، يكون في نسختين (2)، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، كما أن الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية، إعتقاداً على أحكام أداة التعمير، المعمول بها ويمكن لهذه الأخيرة الإستعانة بالمساعدة التقنية.

ثانياً: البت في طلب شهادة التعمير:

سنتطرق إليه من خلال الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير، ثم التطرق لمضمون قرار شهادة التعمير، ثم القرار المتضمن شهادة التعمير.

1. الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

إن منح شهادة التعمير يختص به حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

أ. بصفته ممثلاً للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي.

ب. بصفته ممثلاً للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

2. مضمون قرار شهادة التعمير

بالرجوع للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-176، المعدلة بالمرسوم التنفيذي 06-03 بموجب المادة 02 نجدها نصت على أنه يجب تسليم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين، لتاريخ إيداع الطلب وحددت ما يجب أن تبينه¹.

وما يشكر عليه المشرع هو تقليص هذا الأجل إلى خمسة عشر يوماً (15)، من تاريخ إيداع الطلب، وهذا بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، ويجب حسب المادة السابقة أن تبين شهادة التعمير:

أ- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

ب- الإتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

ج- خدمة القطعة الأرضية بشبكات، من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 2006.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

د- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص، من قابلية القطعة الأرضية، لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
- تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، إنهيار، إنسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط...)
- القمع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وخطوط نقل الطاقة.

3. القرار المتضمن شهادة التعمير

تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير، بعد دراسة الطلب، و تجدر الإشارة أن ركن الغاية في القرار الإداري، يتمثل أساسا في النتيجة النهائية، التي تهدف الإدارة العامة إلى تحقيقها من وراء إصدارها للقرار،¹ و للإطلاع على القرار المتضمن شهادة التعمير أنظر الملحق رقم 09 ويكون هذا القرار:

أ- قبول طلب شهادة التعمير:

إذا تم قبول شهادة التعمير، فإنه يبلغ القرار خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية، لتاريخ إيداع الطلب.

وتجدر الإشارة إلى أنه ترتبط صلاحية شهادة التعمير، بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

ب- رفض منح شهادة التعمير:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه، يمكن صاحب شهادة التعمير، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما. كما يمكن لصاحب الطلب، أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، مقابل وصل إيداع، في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة، والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 204

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالفرض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

شهادة التقسيم تتعلق بالعقارات المبنية، فلا يتصور أن تقع على العقارات غير المبنية - هي ليست كرخصة التجزئة بل تختلف عنها - إذ لا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها تختلف عن شهادة التعمير إذ لا تحدد حقوق البناء، ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير.²

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

بالرجوع للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية، مبينة إلى قسمين أو عدة أقسام.

أما المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد أكدت وجاءت بنفس نص المادة 26 من المرسوم 91-176، وأضافت المادة 33 بأنه يجب تبرير تواجد البناية، على القطعة الأرضية بسند قانوني. كما أن نطاق شهادة التقسيم، تكون لملكيات عقارية مبنية، أما العمارات ذات الملكية المشتركة، فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم دون حاجة لها.³

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم

تشمل إجراءات منح شهادة التقسيم في طلب يكون إما من المالك أو موكله أو الشخص المعنوي، كما يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات، في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المحددة قانونا، وسندرس هذه الإجراءات من خلال:

أولا: طلب شهادة التقسيم

بالرجوع للمادة 27 من المرسوم 91-176 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أن طالب شهادة التقسيم يكون إما: المالك أو موكله، وقد أضافت المادة 34 المالك، أو الموكل المعنوي، (شخص معنوي). للإطلاع على شكل الطلب أنظر الملحق رقم 10.

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - صورية زردوم، مداخلة بعنوان، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013

³ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 93.

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

1. مضمون طلب شهادة التقسيم:

بالرجوع للمادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على انه، يرفق طلب شهادة التقسيم، بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، أو في التعمير، ويشتمل على وثائق معينة مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري، ومهندس مسح الأراضي، وللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع.

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

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية، والمساحة الإجمالية للأرضية، والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية، والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

2. دراسة طلب شهادة التقسيم: نصت المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أنه يرسل

طلب شهادة التقسيم، والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب، في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية، التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل، وحسب المادة 38 فإن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، أما المادة 39 فقد حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (3)، ابتداء من تاريخ تبليغها.

ثانيا: البت في طلب شهادة التقسيم:

سنحاول التطرق إليها من خلال:

(1) الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم:

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أنه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، و تصدر مثل باقي

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الرخص و الشهادات في شكل قرار إداري. للإطلاع على شكل القرار المتضمن شهادة التقسيم أنظر الملحق رقم 11.

أ- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

➤ بصفته ممثلاً للبلدية: وذلك في حالة البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.

➤ بصفته ممثلاً للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

ب- إختصاص الوالي:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية، والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدارها.

ج- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير: وذلك في المشاريع ذات مصلحة وطنية، أو جهوية، بعد

الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

(2) مضمون قرار شهادة التقسيم: ويكون إما:

أ. قبول الطلب: عندما تتوفر كل الإجراءات والشروط، فيتوجب على السلطة المختصة منح شهادة التقسيم.

ب. تأجيل البت في طلب شهادة التقسيم: فإنه يتم تطبيق الأحكام المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.¹

ج. رفض الطلب: نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أنه يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو 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. حيث أن القرار الإداري هو إفصاح و هذا الأخير قد يتم بطريقة سلبية، المهم أن المعني بالأمر حدد موقف الإدارة، و لو بسكوت من جانبها، بما يوضح الصورة أمامه و يدفعه للطعن في هذا الموقف بطرق الطعن القانونية.²

¹ - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2007، ص 19

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وبالتالي فإن عبارة الطعن الإداري، تعني الإجراء الذي يقوم به صاحب التظلم، و الملقب بالمتظلم أمام جهة إدارية يطلب فيها من هذه الأخيرة، مراجعة عملها محل التظلم.¹

وفي 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) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.²

و يبقى القضاء هو الجهة التي يلجأ إليها كل فرد، للطعن في القرار الإداري، فيمارس القضاء سلطته في مجال الرقابة على أعمال الإدارة، و بإمكانه إلغاء قراراتها، متى إنتهى إلى نتيجة أنها مشوبة بعيب في المشروعية.³

المطلب الثالث: شهادة قابلية الإستغلال

تعتبر شهادة قابلية الإستغلال، شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة و تعتبر من الشهادات المهمة، و التي نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 23 و غيرها، و سنحاول دراستها من خلال:

الفرع الأول: مفهوم شهادة قابلية الإستغلال

بالرجوع للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن شهادة قابلية الإستغلال، هي شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.⁴

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2008، ص 09

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعة الإدارية، دار جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013، ص 45

⁴ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة قابلية الإستغلال:

سنحاول التطرق لهذه الإجراءات المتعلقة بمنح شهادة قابلية الإستغلال، من خلال التطرق لطلب هذه الشهادة، و مضمون الطلب ثم دراسة الطلب ، و كذا الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة:

أولاً: طلب شهادة قابلية الإستغلال:

بالرجوع للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن شهادة قابلية الإستغلال، هي شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة، أي كل مستفيد من رخصة التجزئة، له حق طلب شهادة قابلية الإستغلال

1. مضمون طلب شهادة قابلية الإستغلال:

بالرجوع لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نجد أنه يرفق طلب شهادة قابلية الإستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد ، عند

الإقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها

-محضر إستلام الأشغال

2. دراسة طلب شهادة قابلية الإستغلال:

تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يرسل طلب شهادة قابلية الإستغلال، وكذا الوثائق المرفقة به ، في نسختين (2) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لموقع وجود قطعة الأرض في

جميع الأحوال، كما يحدد تاريخ إيداع الطلب، بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم ، رئيس

المجلس البلدي، بعد التحقق من الوثائق الضرورية، التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على

النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل¹.

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها

في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سملت رخصة التجزئة على أساسها.

كما تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها

بالنسبة لشهادة المطابقة².

¹ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19

² - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثانيا: البت في طلب شهادة قابلية الإستغلال:

بعد القيام بالمعاينة الميدانية ، يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لايتعدى ثلاثين (30) يوما، إبتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن

1-الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الإستغلال:

بالرجوع للمادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.¹

2-مضمون قرار شهادة قابلية الإستغلال:

يكون القرار إما:

أ- قبول الطلب:

و هنا يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال ،أنظر الملحق رقم 12 ، لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي (1) لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب-تأجيل البت في طلب شهادة قابلية الإستغلال:

عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو بالمعلومات، التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ، إستلام هذه الوثائق أو المعلومات كما يمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال، على مراحل حسب الأجل المحددة في رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية، لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال فيه.²

ج- رفض الطلب:

يمكن صاحب طلب شهادة قابلية الإستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة، يحدد تسليم أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما

كما يمكن لصاحب 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 المرسلة من

¹ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19

² - المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15-19

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

¹ - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19

الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير

من خلال النصوص القانونية في مجال التعمير سواء بالنسبة لمخططات التعمير، أو للرخص والشهادات فإن دور الإدارة في هذا المجال متوقف على مدى فعالية هاته النصوص .

إن دور الإدارة في مجال التعمير، ضمن الآليات القبلية الممنوحة لها لتطبيق قواعد العمران، قد تجد بعض الاختلالات والنقائص، إما من جانب الأفراد بصفتهم مخالفين، أو من جانب الإدارة في حد ذاتها، عن طريق الآليات القانونية، والصلاحيات الممنوحة لها في مجال المخططات أو في مجال عقود

التعمير (رخص وشهادات)

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

خول المشرع للإدارة آليات بعدية لتطبيق قواعد العمران، وتتمثل هذه الآليات في شرطة العمران كآلية بشرية، تتكفل بتطبيق قواعد التعمير و السهر على إجترامها ، وصولاً إلى الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير كمرحلة ثانية، إضافة إلى الصلاحيات الممنوحة للإدارة وذلك في ظل القانون 15-08 كآلية بعدية للإدارة لتطبيق قواعد التعمير.

وعليه سوف نتطرق إلى هذا الفصل في ثلاث مباحث:

-المبحث الأول: شرطة العمران كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير.

-المبحث الثاني: الجزاءات كآلية لتطبيق قواعد التعمير.

-المبحث الثالث: صلاحيات الإدارة في ظل القانون 15/08.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المبحث الأول: شرطة العمران كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير

نظرا للتعقيدات الموجودة في ميدان التعمير والتهيئة العمرانية، ومن أجل التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين، كان لا بد من إنشاء جهاز، ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، يكون أكثر ميلا للبحث والتحري في مجال العمران.

ولهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين، سلطة التقصي والبحث عن جرائم التعمير، من خلال إستحداث ما يسمى بشرطة العمران، وقد عملت وزارة الداخلية بإعادة تنشيط وحدت شرطة العمران وحماية البيئة، وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر.¹

المطلب الأول: مفهوم شرطة العمران

تتولى الشرطة القيام بعدة وظائف أساسية، إكتسبتها من التطور التاريخي المرحلي الذي مرت به عبر العصور حتى عصرنا هذا، وهذه الوظائف تتمثل في الوظيفة الإدارية، الوظيفة القضائية، الوظيفة الإجتماعية². لدراسة هذا الجهاز، يجب توضيح مفهومه من خلال تعريفه وتشكيلته.

الفرع الأول: تعريف شرطة العمران

للشرطة عامة سلطة تقديرية واسعة، في إتخاذ الإجراءات القانونية، إن السلطة التقديرية لرجل الشرطة هي سلطة هامة، سواء نص عليها القانون أو النظام أو لم ينص عليها، وهذه السلطة هي نتاج للحكمة المهنية الشرطية، حيث أن رجل الشرطة كباقي العاملين في إدارة العدالة الجنائية، له مدى و مجال واسع للتحرك، للخيار بين عدة خيارات عمل ممكنة، لإتخاذ إجراءات قانونية عند وقوع مخالفة، إلى عدم إتخاذ أي إجراء و الإكتفاء بإنذار، أو عدم إعطاء أي إنذار و ترك الأمر، و هذا أيضا يدخل في مجال العلاقات العامة مع الجمهور³.

¹ - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 126.

² - جمال عباس أحمد عثمان، مسؤولية رجال الشرطة جنائيا و إداريا و مدنيا و تأديبيا في التشريعات العربية و الأجنبية، دون طبعة، دار المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 10

³ - أبو شامة عباس، شرطة المجتمع، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، سنة 2014، ص 16

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

و شرطة العمران هي فرع من فروع الشرطة الإدارية، تهدف إلى تحديد القواعد العامة، الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و تحويل المبني في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي.¹ فالدور الذي تقوم به شرطة العمران هو البحث عن المخالفات المرتكبة، والتي تنص عليها القوانين المتعلقة بالتعمير.²

كما تعمل شرطة العمران بصورة عامة، على إلزام المواطن بإحترام القواعد القانونية، سارية المفعول في مجال البناء و التعمير، و محاربة كل أشكال البناءات اللاشريعة.³ و على مستوى مديرية الأمن الوطني، تأسست شرطة العمران بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني يحمل رقم 5078 بتاريخ 09 ماي 1983، على مستوى 17 ولاية، من بينها الولايات الكبرى كالجزائر و وهران، عنابة و غيرها من الولايات الكبرى في الجزائر.

إلا أن نشاط هذه الوحدات، جمد بداية من سنة 1991 بقرار رقم 4135 بتاريخ 12 جويلية 1991 صادر عن نفس المديرية، بسبب تدهور الحالة الأمنية، حيث تم إدماج أعوان شرطة العمران في المصالح الولائية للأمن العمومي، لتدعيم زملائهم في مختلف المهام، مع إستمرار مصالح الأمن العمومي في القيام بمهام مساعدة مصالح البلدية، و ذلك في كل العمليات المتعلقة بالعمران، كالتهديم و غيرها.⁴

الفرع الثاني: تشكيلة شرطة العمران

تم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة و التعمير، و معاينتها وإثباتها، بموجب محاضر تحرر طبقا لقانون، حيث تم تحديدهم بدقة، في المرسوم التنفيذي رقم 06-55.⁵

¹ - كمال درارجية، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران، أقيمت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005، ص 8

² - أحمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام شرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 166.

³ - أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003-2004، ص 116

⁴ - كمال درارجية، المحاضرة السابقة، ص 8-9

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06، المؤرخة في 5 فيفري 2006.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أنه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

أولاً: مفتشو التعمير: الذين تم تعيينهم بانتظام، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال، المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن¹. حيث بالرجوع للمادة 94 من المرسوم التنفيذي 91-225 نجد أنها نصت، على أن مفتشي التعمير يعينون من بين:

- 1- المهندسين المعماريين الذين لهم ثلاث (3) سنوات من الخدمة بهذه الصفة.
- 2- التقنيين السامين و التقنيين الذين لهم تباعا خمس (5) سنوات، و سبع(7) سنوات من الأقدمية بهذه الصفة.

و بخصوص مهامهم، فقد نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي 91-225، على أن مفتشي التعمير يكلفون تحت إشراف السلطة السلمية، بالسهر على تطبيق التنظيم، في مجال العمران الرئيسي و العمران المفصل، و يراقبون فضلا عن ذلك تنفيذ الأحكام التي أقرتها مخططات التعمير، لاسيما فيما يخص دراسة المواقع، المعتمدة لإنشاء المباني و رخص البناء.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران

ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعين الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية من بين:

¹ - المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

1. رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
2. المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
3. المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير".¹

ونصت المادة 03 من نفس المرسوم، على أنه يعين هؤلاء الأعوان بمقرر مشترك، بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

كما أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أنه لا يؤهل الأعوان لدراسة ملفات البناء والتهيئة، أو الهدم الخاصة بأزواجهم، ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم، الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى.

كما نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07، على أن الموظفون المؤهلون يؤدون اليمين أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية.²

كما يزود مفتشو التعمير، و موظفو إدارة التعمير، و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، المؤهلون بالبحث عن المخالفات أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، و يصادق على هذا التكليف كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت، أو الدائم للمهام و يرجع لصاحبه عند إستئناف الخدمة.³

رابعا: بالنسبة لأعوان المحددین طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني:

نصت بعض القوانين على مجموعة من الأعوان المختصين و المؤهلين قانونا في مجال التعمير سنتطرق إليهم من خلال:

(1) من حيث المناطق الساحلية:

نصت المادة 37 من القانون 02/02 على الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير في المناطق الساحلية وحددتهم في:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

² - المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أ- ضباط الشرطة القضائية و أعوانها.

ب- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.

ج- مفتشو البيئة".¹

(2) من حيث مناطق التوسع و المواقع السياحية:

نجد المادة 33 من القانون 03/03 تنص على الأعوان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات كمايلي:

أ- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

ب- مفتشي السياحة.

ج- مفتشي التعمير.

د- مفتشي البيئة".²

و بالرجوع للقانون 04-20 في المادة 69 نصت على أنه، علاوة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها يؤهل للقيام بالبحث، و معاينة مخالفات هذا القانون، خصوصا المتعلقة بالبناء، الأشخاص و أجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون .³

خامسا: الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية:

حسب المادة 15 قانون الإجراءات الجزائية، فإن الأعوان المكلفين بالضبط ذوي الإختصاص العام هم:

1. رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

2. ضباط الدرك الوطني.

3. الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

4. ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (3) سنوات

على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك، صادر عن وزير العدل، ووزير الدفاع

الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة.

¹ - قانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في 2002/02/12.

² - القانون 03-03، المؤرخ في 17 فبراير، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003.

³ - القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

5. الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين، وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني، الذين أمضوا ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل، ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.
6. ضباط، وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني، و وزير العدل.¹

الفرع الثالث: الحماية القانونية لأعوان شرطة العمران

بالرجوع إلى القانون رقم 04-05، في المادة 76 مكرر 1، نجد أنها نصت على أنه يمكن للأعوان المؤهلين قانونا الإستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.²

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادة 13 منه، على أن الأعوان المؤهلين محميين من قبل الدولة أثناء ممارسة مهامهم، من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم، أو تسبب ضرر لنزاهتهم.

كما نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أن الأعوان المؤهلين يمكنهم تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات، و البحث عنها و معاينتها.

كما أشارت المادة 71 من القانون 08-15، على أن الدولة تحمي الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط، أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم، أو يمس سلامتهم.³

من خلال النصوص التشريعية، يتبين أن الأخطار التي يتعرض لها الموظفون، أو العاملون بصفة دائمة، و التي تسبب لهم أضرار تتكفل الدولة بجبر هذه الأضرار، عن طريق التعويض المادي، إن

¹ - الأمر رقم 02-15، المؤرخ في 23 جويلية 2015، المعدل والمتمم للأمر 66-155، المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة في 23 جويلية 2015.

² - القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

³ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

هذه الحماية للموظفين، أو العاملين التي توفرها الدولة، تدخل ضمن نظام تأمين تقرره الدولة من خلال تدخلها بسن التشريعات التي تكفل هذه الحماية¹.

المطلب الثاني: إختصاصات شرطة العمران

تتمثل مهام شرطة العمران في السهر على تطبيق القوانين، و التنظيمات في مجال العمران، بالتنسيق مع المصالح التقنية، و العمرانية للبلديات و الدوائر، تحت طائلة القانون و اللوائح التنظيمية، كما تعمل على منع كل أشكال البناء الفوضوي، و السهر على محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية، و الإحتلال الغير شرعي للأراضي، و كذلك الأمر، بإجراء المطابقة أو توقيف الأشغال.

كما تقوم شرطة العمران بإجراءات ردية، في إطار مهمة الشرطة القضائية، التي تساهم في هذا المجال نتيجة للمخالفات المعاقب عليها قانونا، التي تخص عمليات الإضرار بالتهيئة و التعمير التي يقترفها بعض الأشخاص، حيث تفرض شرطة العمران تكييفا و شروطا لوسائل المعاينة و الكشف و كذا الردع².

الفرع الأول: القيام بالزيارات الميدانية لورشات التشغيل:

سنتطرق إليها من خلال دراسة أنواع البنايات التي يتم زيارتها و شكل الخارجات الميدانية

أولا: أنواع البنايات التي يتم زيارتها

سنفصل هذه البنايات من خلال:

1- من حيث البناء المنجزة أو قيد الإنجاز:

نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنه " يعاين المخالفات وفقا للتشريع و التنظيم في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، الأعوان المؤهلون أثناء إنجاز الأشغال و/أو بعد إتمامها"³.

بالنسبة لهذا النص يخص المخالفات، سواء أثناء الإنجاز أو بعد إتمام البناء.

¹ - عبد الرحمان بريك، المسؤولية الإدارية دون خطأ و أهم تطبيقاتها في القضاء الإداري، مذكرة مكملة لنيل شهادة

الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، باتنة، 2010-2011، ص 167

² - كمال درارجية، محاضرة السابقة، ص 13، 09

³ - المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ونصت كذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55، على أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و الأعوان المؤهلون، أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية، والبنائات الجاري وإنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة.

ما يمكن ملاحظته على هذه النصوص، أنها ركزت على البنائات التي هي في طور الإنجاز، على اعتبار هذه الأخيرة هي الأهم، لأن الأعوان فيها يتابعون كل البنائات مرحلة بمرحلة، و في كل مرة يتأكدون من مطابقة البنائات للوثائق الخاصة بها، أما بالنسبة لزيارات التي تكون بعد الإنجاز، تعتبر مهمة للأعوان لأن من خلالها يتأكدون، من مدى التجسيد الكامل لما جاء في المخطط الخاص، لهذا البناء وما جاءت به رخصة البناء، فالهدف من الزيارة، هو ضمان مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة بها.¹

بإضافة إلى هذا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و الأعوان المؤهلين، القيام بزيارات ميدانية، للبنائات التي هي في طور الإنجاز، و هذا بموجب المادة 06 من القانون 04-05، غير أن المادة لم تحدد فترات الزيارة.

2- من حيث البناءات التابعة لقطاع العام أو للقطاع الخاص.

بالرجوع للنصوص القانونية التي تشير إلى هذا الجانب، فإن جُلها تؤكد على أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة، سواء كان القطاع عاما أو خاصا، سواء كانت ذات استعمال سكني أو تجاري أو خدماتي، و تتم هذه الزيارات حسب جدول زمني.²

ثانيا: شكل الخارجات الميدانية

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يكون مرفوقا بالأعوان المؤهلين قانونا، أثناء عملية المراقبة، و تتم هذه المراقبة كما نصت عليها المادة 09 من المرسوم 06-55، حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: فيما يخص لأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، ويجب تبليغ نسخة

من هذا الجدول الزمني للوالي، ومدير التعمير و البناء المختصين إقليميا.

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم

القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 164، 165.

²- المرجع السابق، ص 165.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

2- مدير التعمير و البناء: فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، و تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي، وإلى الوزير المكلف بالتعمير. فيما يخص أوقات الزيارات فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 بأنه: "يمكن أن تتم المراقبة نهارا وليلا، وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي" ومن إستقراء المادة 08 المذكورة أعلاه نستنتج أن الزيارات لورشات أشغال ومعاينة مخالفات البناء الفوضوي قد تكون في شكل:

أ- الزيارات المنظمة:

هذه الزيارات تم برمجتها وفق جداول زمنية، موزعة على طول أيام الأسبوع، ويتم ضبطها هذه الجداول من قبل كل من رئيس مجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير، وهذه الجداول تتحدد وتضبط على أساس مدى توفر الوسائل البشرية، والوسائل المادية، مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة، والهدف منها تعميم الرقابة الإدارية على البنايات المنجزة، أو في قيد الإنجاز أو حالات التوسع العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصدي كبيرا.¹

ب- الزيارات الفجائية

هي زيارات غير مبرمجة تتم بالأخص في نهاية أيام الأسبوع، وتكون بعد نهاية ساعات العمل، أو في الليل، على أنه يمكن أن تتم هذه الزيارة، في أيام العطل الوطنية و الدينية. و قد إتخذت هذه الإجراءات، كرد فعل لقطع الطريق أمام الأسباب الرئيسية للبناء الفوضوي، وسد الفراغ والنقص في النصوص القانونية السابقة، التي نصت أن مهمة العون المكلف، لزيارة الأشغال ومعاينة مخالفة البناء الفوضوي، تنتهي بإنهاء ساعات العمل الأسبوعي، إذا يستغل المخالفون هذا المجال الزمني للقيام بالبناء الفوضوي.²

لذا من الضروري أن يكون الأعوان المؤهلون، مرفوقين بقوة عمومية، إذ كانت الزيارة بالمحيط العمراني، وفرقة الدرك الوطني، عندما تكون الزيارة خارج إقليم المحيط العمراني.³

¹ - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 167

² - كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق،قسم العلوم القانونية،جامعة باتنة،سنة 2008-2009،ص 125.

³ - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 168.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفرع الثاني: محاضر المخالفات

بعد الإنتهاء الأعوان المؤهلين من عملية الزيارات الميدانية، لمراقبة ورشات أشغال البناء، أو الأراضي التابعة للدولة، وثبوت المخالفة فيها تحرر محاضر كالأتي:

أولاً: تحرير المحاضر

يتم إثبات المخالفات، أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر، يتم تحديدها من قبل الأعوان المؤهلين قانونا كل حسب إختصاصه. إلا أن المشرع لم يحدد لنا شكلا معينا، يجب أن يفرغ فيه، و مع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب أن تتوفر فيه، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر.¹ من خلال المادة 10 من القانون 04-05، يجب عند معاينة المخالفة، أن يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر، يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة (مكانها، تاريخ القيام بها، إسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه)، والتصريحات التي تلقاها من المخالف ، ثم يرفع محضر المعاينة من قبل العون والمخالف ويوقع على محضر المعاينة كلا منهما، وإذا لم يوقع المخالف فإن ذلك يسجل في المحضر. وتكون محاضر المخالفات حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 مرفقة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، و هوية المخالف وعنوانه.

كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على أن المحاضر تحرر على إستمارات وتحمل هذه الأخيرة الأختام والأرقام التسلسلية، وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض، والذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.² وقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 على أن، محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء. أنظر الملحق رقم 13
2. محضر معاينة أشغال شرع فيها، وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة. أنظر الملحق رقم 14
3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم. أنظر الملحق رقم 15

¹ - رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الرابع، دون سنة، ص 226.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثانيا: الحجية القانونية للمحاضر

من خلال المادة 36 من الأمر رقم 67-75، فإنه يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة، أو موظف أو عون دولة، أو مجموعة عمومية محلف، أو مكلف، لهذا الغرض من طرف الوزير المكلف بالعمران، أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب السلطة التي يتبعونها، أن يحرر محاضر المخالفات، وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس¹.

من خلال النظر لهذا النص، فالمحاضر المحررة لغرض إثبات معايينة المخالفة الخاصة بالبناء الفوضوي، تعد كمحاضر ذات حجية بقوة القانون، ما لم يثبت المخالف أو أي طرف له مصلحة في ذلك العكس فيما جاء به هذا المحاضر.²

كما نصت المادة 51 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي 07-94 " وتثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك، معاينتهم إلى أن يثبت العكس".

ويؤدي الموظفون المؤهلون لهذا الغرض أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية اليمين الآتية: أقسم بالله العلي العظيم وأتعهد بأن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي" ما يفهم أن الأعوان الإداريين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء هم موظفون محلفون، مما يعطي لأعمالهم القانونية صيغة ذات حجية، لا يمكن دحضها إلا بالتزوير فقط، بمعنى أن الجهات القضائية، تقبل هذه المحاضر من حيث الأساس، وهذا ما أكدته والمادتين 15 و 66 من المرسوم رقم 06-55.³

كما أنه وطبقا للمادة 38 من القانون 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، فإنه تثبت المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون، في محاضر يحررها الأعوان المؤهلون، وتبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك.

ثالثا: تبليغ محاضر المعاينة

يتم تبليغ محاضر المعاينة إلى:

¹ - المادة 36 من الأمر رقم 67-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض

لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975

² - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 131.

³ - المرجع السابق، ص 131.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 06-55 في المادة 17 منه، نجد أن محاضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء، المحررة من قبل الأعوان المؤهلين، ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و الوالي في أجل لا يتعدى إثني و سبعين (72) ساعة، و قد نصت المادة 18 على نفس الأجل فيما يتعلق بمحضر معاينة الأشغال، غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة. وجاءت المادة 66 من القانون 08-15، لتتنص على أنه في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، فإن هذا الأخير يبقى صحيحا، إلى أن يثبت العكس، و أضافت المادة أنه ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا، في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام، إبتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

2- تبليغ الجهة القضائية المختصة

كما سبق الإشارة إليه في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، فإن العون المؤهل قانونا يعد محضر معاينة الأشغال، غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى (72) ساعة، ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا.¹

كما أكد المشرع على ضرورة إرفاق المحضر، في جميع الحالات بتقرير يوضح طبيعة مخالفة وكذا هوية المخالف، وعنوانه، حسب ما جاءت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن ترسل نسخة من المحضر، و التقرير إلى مدير التعمير، و البناء للسهر على تطبيقهما.

3- تبليغ مدير البناء والتعمير

من أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل الأعوان، المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع، والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وتتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فإنه يتم تبليغ مدير البناء والتعمير، الذي بدوره يشرف على الملف، المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها وهي وزارة السكن، للقيام بعملية الفحص، وتقييم لعمل هؤلاء الأعوان، و التدخل إن لم تكن هذه الآليات، و الوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة.²

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

² - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 179.

4- تبليغ المخالف

يتم تبليغ المحاضر في عين المكان، إلى صاحب المشروع، و في حالة غيابه إلى المهندس المعماري، أو الما قول أو الشخص، الذي يتولى تسيير الأشغال، في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة.¹

المبحث الثاني: الجزاءات كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير

سننظر في هذا المبحث إلى الجزاءات التي تفرضها الإدارة، حيث أن الهيئات الإدارية لها سلطات واسعة لتفادي المشاكل في المجال العمراني، و ذلك بإحترامها تطبيق النصوص القانونية².
فخلافًا للقاعدة العامة أن القضاء هو من يفرض الجزاءات، فيمكن للإدارة في مجال العمران أن تفرض جزاءات أيضًا، وسننظر في هذا المبحث لهذه الجزاءات من خلال:

المطلب الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص و الشهادات

نلاحظ في هذا المجال أن قانون 90-29 قد أوكل إلى القضاء، كل الإجراءات الخاصة بإتخاذ العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه، و سواء كانت مطابقة، أو هدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية، و بقي الأمر على هذا الحال إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 94-07، الذي نص ضمن أحكامه في الباب الخامس منه على مخالفة قواعد الهندسة المعمارية و التعمير و عقوباتها، و لقد أحدث بذلك تغييرًا نوعيًا في مجال تطبيق العقوبات على المخالفين لقانون العمران، و التي كانت من إختصاص القضاء وحده، و أعطى صلاحيات للبلدية كإدارة لمواجهة المخالفات المتزايدة في مجال العمران.³

سنحاول في هذا المبحث التطرق للجزاءات التي تفرضها الإدارة و هذا في المرسوم التنفيذي 15-19 والقانون 90-29.

¹ - المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

² - عمار معاشو، النزاعات العقارية (بين الأفراد فيما بينهم-الأفراد و الإدارة)، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 74

³ - حسين مسعودي، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 05-04 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات، المتعلقة بالعمران، الطبعة الثالثة، سنة 2008، ص 12، 13

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفرع الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء

لا شك أن للتنظيم في المجال العمراني، أهميته و ضرورته،نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الاجتماعي ،و الزيادة الضخمة في عدد السكان ،و تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة،كما و نوعا¹ و لا شك أن التنظيم في مجال العمران يشمل الجزاءات الموقعة نتيجة مخالفة رخصة البناء و لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء، باعتبارها مجرمة بموجب التشريع الخاص فإنه لا بد التطرق لطبيعتها من حيث ركنها المادي و كذا المعنوي .

أولا :الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية

إن جريمة البناء بدون ترخيص، تقع بقيام الشخص لأعمال أو منشآت بغير ترخيص،أو مخالفة لأحكام الرخصة ، و تتشكل هذه الجريمة من ثلاث عناصر أساسية :

1. **العنصر المادي** : البناء وهو العنصر الإيجابي، و يتخذ أحد الصور التي تفرسها المادة 52 من القانون 90-29.

2. **عدم وجود رخصة البناء** : كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية،أو رفض الإدارة تسليم الرخصة، إما صراحة بموجب قرار الرفض ، أو ضمنيا بسكوته بعد فوات الأجل القانوني للرد.

3. **أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء** : فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة، التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى ، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات و مع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع، على توافرها مع الأحكام القانونية، في مجال التعمير و البناء.

ثانيا: الجرائم المتعلقة لرخصة البناء جرائم مستمرة

إن فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء، يشكل جريمة مستمرة،ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقت طويلا في وقوعها، بسبب امتدادها في الزمن،و عليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية، لحظة تمام المخالفة.

¹ -محمد الأمين كمال،التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير،مقال منشور بمجلة

المفكر،الصادرة عن جامعة بسكرة،كلية الحقوق و العلوم السياسية،العدد الثالث عشر،ص514

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثالثا: الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية

إنه سواء أكان نشاط المتهم عمديا أم لا، فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة، أو مخالفة لمقتضياتها، فإن الجريمة تتحقق، و ليس له الاحتجاج بحسن نيته، من أجل عدم مسألته جزائيا، و ليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع¹، و سنتطرق للجرائم المتعلقة برخصة البناء من خلال:

1. عدم إحترام الأجل المحدد في رخصة البناء

نصت المادة 78 من القانون 08-15 على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء".

2. الجزاء المترتب عن تشييد بناية دون رخصة البناء

يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص، بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص، بإنشاء مباني جديدة، أو إقامة أعمال مثل التعلية، التوسيع، التعديل، التدعيم، و إجراء أية تعديلات للواجهات، قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة، في مجال يستلزم الحصول على ترخيص بالبناء قبل البدء في تنفيذه، وفقا لما يمليه قانون التهيئة و التعمير، و كذا مرسومه التنفيذي².

فجريمة البناء دون ترخيص، ليست من الجرائم المستمرة رغم إمتدادها في الزمن، و قد تطرقت محكمة النقض المصرية في هذا الخصوص، إلى معيار التمييز بين الجريمة الوقتية و الجريمة المستمرة بقولها "الفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية، و الجريمة المستمرة، هو الفعل الذي يعاقب عليه القانون، فإذا كان الفعل مما تتم و تنتهي به الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية"³.

و قد نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 على :

أ- غرامة بمبلغ ألفا دينار (2000) لمن يشيد بناية دون رخصة بناء، على أرض تابعة للأملك العمومية الوطنية.

¹ - بن نجاعي نوال ريمة، مداخلة بعنوان المنازعات العادية في مجال العمران أمام القاضي الجزائري لمخالفات التعمير، في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013

² - محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 86

³ - سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الإسكندرية، سنة 2000، ص 23

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ب- غرامة بمبلغ ألف و خمسمائة دينار (1500) لمن يشيد بناية دون رخصة بناء، على أرض تابعة للأموال الخاصة الوطنية، أو ملكية خاصة تابعة للغير،

ج- غرامة بمبلغ ألف دينار (1000) لمن يشيد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة. و ما يلاحظ على هذه المبالغ أنها زهيدة للغاية، و لا تعتبر جزاءات ردعية للمخالف، بل تشجع الأشخاص على مخالفة قواعد التعمير.

بينما في القانون 08-15 نصت المادة 79 منه على توقيع غرامة تصل إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة.¹

3. عدم إيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية

نصت المادة 87 من القانون 08-15 على أنه " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد. "

4. ربط البناية بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء

عاقبت المادة 88 من القانون 08-15 كل من يقوم بالربط المؤقت، أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي، دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها، على المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف، بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

الفرع الثاني: الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة

سننظر في الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة من خلال:

¹ - المادة 87 من القانون 08-15

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أولاً: إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة

تتشابه هذه الجريمة مع جريمة تشييد بناء دون رخصة، في جزء من الركن المادي و هو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها، يسلم من الجهة الإدارية المختصة وفق شروط خاصة، إلا أن جريمة تشييد بناء دون رخصة، تتعلق بإقامة بناء على أرض - عقار غير مبني - بينما جريمة إقامة تجزئة دون رخصة فتتعلق بأشغال البناء، و ترتبط أساساً بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبني أصلاً¹.

و حسب المادة 74 من القانون 08-15، فالعقوبة لهذه الجريمة هي الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، كما أنه في حالة العود، تضاعف العقوبة.

ثانياً: تشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة

يعاقب حسب نص المادة 75 من القانون 08-15 كل من يشيد بناية داخل تجزئة، لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج). وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

الفرع الثالث: الجزاءات المتعلقة بشهادة المطابقة:

سندرسها من خلال:

أولاً: عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد

نصت المادة 92 من القانون 08-15 على أنه "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون، وفي حالة العود، تضاعف الغرامة".²

ثانياً: إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها

نصت المادة 85 على عقوبة، لكل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، و ذلك بتوقيع غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

¹ - عايدة دبرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل، الصادرة عن جامعة عنابة، عدد

39، سنة 2014، ص 151

² - أنظر المواد 74، 75، 92 من القانون 08-15.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثالثا: إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها

عاقبت المادة 82 كل من يشغل أو يستغل بناية، قبل تحقيق مطابقتها، التي تثبت بشهادة المطابقة، بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج). كما منحت السلطة للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا. في حالة عدم إمتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى إثني عشر (12) شهرا، وتضاعف الغرامة.

رابعا: عدم التصريح ببناية تتطلب تحقيق المطابقة

بالرجوع للمادة 83 من القانون 08-15 فإنه يعاقب بغرامة قد تصل إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة، أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم إمتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.¹

الفرع الرابع: جزاءات متعلقة بمخالفة قواعد عامة

رغم كثرة المخالفات التي تحدث في مجال البناء، ورغم كثرة البيوت القصديرية، و البناءات غير الشرعية، إلا أننا قلما نجد الإدارة المحلية قد أصدرت قرارات بتهديم البنايات، و ذلك راجع لإعتبارات معينة، من أهمها أن الجهة المختصة بإصدار قرار الهدم هي جهة منتخبة، بحيث أنها لا تريد أن تخسر أصوات تكون لصالحها، كما أن مسألة المحاباة حاضرة في هذا الشأن بقوة، بحيث أن الأجهزة التقنية على مستوى البلديات، تقوم بترك الملفات المخالفة لمن لهم علاقة بهم، أو تربطهم بهم روابط معينة.²

أولا: وضع مواد البناء على الطريق العمومي

حيث نصت المادة 91 من القانون 08-15 على عقوبة الغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء، أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، كما أنه في حالة العود، تضاعف الغرامة.

¹ - أنظر المواد 82، 83، 85 من القانون 08-15.

² - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة، ص126

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثانيا: عدم إتمام أشغال الإنجاز

في حالة عدم إتمام أشغال الإنجاز، يتعرض المالك أو صاحب المشروع، الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد، في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة تتراوح من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) حسب نص المادة 80 من القانون 08-15.

ثالثا: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

و تتشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة تجزئة، لا تطابق مواصفات رخصة التجزئة، في فعل الإمتناع عن مطابقة الأشغال للرخصة الخاصة بها¹.

و قد نص المشرع في المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة* على أنه تسلط غرامات مالية تقدر كمايلي:

أ- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% تقدر الغرامة ب 400 دج.

ب- تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة 10% تقدر الغرامة ب 900 دج.

ج- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق و ملحقاتها يقل عن نسبة 10%، المقررة تقدر الغرامة ب 400 دج.

د- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق، و ملحقاتها يفوق نسبة 10%، المقررة تقدر الغرامة ب 900 دج

ه- عدم إحترام الإرتفاع المرخص به، تقدر الغرامة ب 900 دج عن كل مستوى، أو ثلاثمائة دينار (300 دج) عن كل متر، يضاف إنطلاقا من الحد المرخص به.

و- الإستلاء على ملكية الغير، تقدر الغرامة بثمانمائة دينار (800 دج).

ز- تعديل الواجهة، تقدر الغرامة بخمسائة دينار (500 دج).

ح- إنجاز منفذ تقدر الغرامة بسبعمائة دينار (700 دج).

¹ - عايدة ديرم، مخالقات التعمير في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 152

*- تم إلغائها بموجب القانون رقم 04-06، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس

المعماري، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

رابعاً: عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

ألزم المشرع الجزائري المالك أو القائم بالأشغال، أن يقوم بإجراءات التصريح و الإشهار، في مجال العمران، و تتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة، تبين مراجع البناء طبقاً لرخصة البناء الممنوحة، و إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليمياً¹. أنظر الملحق رقم 16 حيث نجد نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 91-176 نصت على وضع لافتة مرئية، حيث نصت على "يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ إفتتاح الورشة، و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، و كذا إسم صاحب المشروع إن إقتضى الأمر ذلك، و مكتب الدراسات، و المؤسسة المكلفة بالإنتاج.

يحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة."

إن اللافتة القانونية يجب أن تتضمن البيانات التالية:

1. نوع البناء إذا كان يتعلق بسكن فردي أو جماعي أو مشروع إقتصادي.
2. مراجع رخصة البناء من رقم و تاريخ الإصدار.
3. تاريخ إفتتاح الورشة و بدأ الأشغال.
4. التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال حسب دراسة المهندسين المكلفين بالأمر.
5. إسم صاحب المشروع، تسمية المكتب، المؤسسة المكلفة بالإنتاج.

و تكمن أهمية اللافتة في أخذ الاحتياطات اللازمة لذلك، و هذا لتفادي أي طارئ، يمكن أن يحدث خلال فترة الإنتاج، بحيث أن المشروع إذا كان في منطقة حساسة، أو بمحاذاة طريق قد يتسبب في عرقلة حركة المرور منه، فإن السلطات تعمل على فتح طريق ثانوي، لتفادي أي تأخير أو عرقلة، أو أي خطر على سلامة المارة.²

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 107

² - محمد خالدي، محاضرة بعنوان رخص و شهادات البناء، ألقيت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005، ص 12

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

و لقيام جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار، يشترط القائم بالأشغال، تجاهل الإجراءات المتعلقة بالتصريح و الإشهار، أثناء تنفيذها، و هو ما يجسد الركن المادي، أما الركن المعنوي فيتحقق بمجرد بدأ الأشغال دون إتخاذ إجراءات التصريح و الإشهار، كونها جريمة عمدية¹. و نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة على أن عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار يترتب عليها غرامة مالية و تكون كالتالي:

أ- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء تقدر الغرامة بمائتا (200 دج).

ب- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال تقدر الغرامة بمائتا (200 دج).

كما منح المشرع للمخالف أجل ثلاثين (30) يوما، ليدفع الغرامة للخرينة الولائية ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر، و إلا تم الشروع في المتابعات القضائية.

خامسا: تجاهل الإلتزامات المتعلقة بالعمران

عاقبت المادة 77 من المرسوم التشريعي 94-07 بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج، عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض، يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون، و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر، إلى ستة أشهر، في حالة العودة إلى المخالفة، و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها، في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين، المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.²

وكما أن المهندس المعماري المصمم، يكون عرضة للعقوبات الإدارية، المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 94-07، الذي يخول لنقابة المهندسين المعماريين اتخاذها إزاء المهندسين المخالفين .

سادسا: العقوبات التأديبية المهنية لمهندسي البناء:

تنص المادة 46 من المرسوم التشريعي 94-07، أنه يمكن للوزير المكلف بالهندسة المعمارية و التعمير، في حالة ثبوت مخالفات لقواعد التعمير و الهندسة المعمارية، أن يتخذ التدابير التحفظية لوقف نشاط المهندس المعماري مرتكب المخالفة مؤقتا، كما يمكن في حالة الخطأ المهني الجسيم توقيع عقوبة الشطب النهائي، لاسم المهندس المعماري، وهذا بموجب نص المادة 47 من المرسوم 94-07 و قد حددت الأخطاء الجسيمة التي تصدر من المهندس، و تكون محلا للعقوبة:

¹ - عابدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 153

² - أنظر المادة 77 من القانون 90-29.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

1. الأخطاء المهنية المتكررة، التي تترتب عليها معاينة بناء منشآت لا تطابق قواعد الهندسة المعمارية و التعمير .

2. التصرفات المقصودة و المتكررة التي تخل بقواعد شرف المهنة.

3. التسجيل غير القانوني في الجدول.

4. ممارسة المهنة أثناء مدة توقيف المهندس المعماري.

5. حالة خيانة الأمانة المرتكبة من قبل المهندس المعماري، في حق صاحب المشروع

وبالرجوع إلى العقوبات المفروضة على المهندسين المخالفين، حسب النصوص الخاصة ، نجدها عبارة عن غرامات مالية زهيدة جدا، مقارنة مع الخسائر والنتائج المترتبة على هذه المخالفات ،فهذا سيؤدي إلى تفشي جرائم البناء ،خاصة تلك المتعلقة بعدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، وكذلك عدم توفر الرقابة وفعاليتها لتواطؤ مهندسي التنظيم، ومهندسي الإشراف على التنفيذ مع المقاولين في جرائم الرشوة ،لزيادة أطماعهم وتسارعهم لتحقيق الربح،وبناء على ذلك يتوجب على المشرع ،إحكام الرقابة وتشديد العقاب وإعادة صياغة القواعد، عن طريق تغيير الوصف القانوني للأفعال المؤثمة المرتكبة من قبل المهندسين، فبدلا من المخالفات يرفعها إلى الجرح، وفي حال العمد وتوفر القصد الجنائي ترقى حتى إلى الجنائية. وهكذا سيتحقق الردع المرجو من العقوبة التي ستقرر وفقا لجسامة الجريمة.¹

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة قواعد التعمير في المناطق المحمية

تكتسي المناطق المحمية أهمية كبيرة جدا، ونظرا لهذه الأهمية منحها المشرع حماية، خصوصا فيما يتعلق بالبناء عليها.فقد حظر المشرع البناء داخل المستثمرات الفلاحية عامة كانت، أم خاصة الواقعة في الأراضي الخصبة جدا، أو الخصبة، و كل بناء يتطلب رخصة صريحة، تسلم وفقا للأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير²،وسنتطرق لهذه الحماية من خلال:

¹ - نبيلة اقوجيل ،مداخلة بعنوان، أعمال مهندسي البناء بين مطرقة التجريم و سندان الجزاء،في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر،كلية الحقوق،جامعة بسكرة،يوم17-18فيفري2013.

² -عجة الجيلالي،أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام،دار الخلدونية للنشر و التوزيع،الجزائر،سنة 2005، ص 243

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفرع الأول: مفهوم المناطق المحمية

نصت المادة 46 من القانون 90-29، على أنه تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة، والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها. وبالرجوع للمادة 104 من القانون 90-30 نجد نص على حماية بعض المناطق حيث جاء فيها تخضع الأراضي الرعوية، أو ذات المآل الرعوي، وحقول الحلفاء كما حددها القانون، بحكم طبيعتها الحيوية والإستراتيجية، وإحتياجات السكان والإقتصاد، إلى تنظيم خاص بالحماية والتسيير والإستعمال، طبقاً للتشريع المعمول به، لاسيما قانون الرعي.¹

وعليه يمكن تعريف المناطق المحمية، على أنها تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات، وإعتبرات خاصة، إما طبيعية أو ثقافية، أو تاريخية أو حضارية، بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، أو الجيد أو الغابية مما يجعلها تستدعي حماية وآلية خاصة، للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات، أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية، إقتصادية، إجتماعية، ثقافية وأخلاقية كبيرة يمكن ردها إلى البيئة في حد ذاتها.² ويمكن تصنيف المناطق المحمية إلى:

أولاً: المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة:

بالرجوع للمادة 08 من القانون رقم 98-04 نجد نصت على أن الممتلكات الثقافية العقارية تشمل:

1. المعالم التاريخية.

2. المواقع الأثرية.

3. المجموعات الحضرية أو الريفية.³

بينما عرفت المادة 17 المعالم التاريخية، على أنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد، أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة، أو على تطور هام أو حادثة تاريخية.

¹ - القانون 90-30، المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في الثاني ديسمبر 1990.

² - وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 92.

³ - قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ثانيا: مناطق الساحل ومناطق التوسع السياحي

بالرجوع للمادة 07 من القانون 02-02، نجد نصت على أن يشمل الساحل، في مفهوم هذا القانون، جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800 متر) على طول البحر.

ونصت المادة 10 من القانون رقم 03-03 على أن مناطق التوسع والمواقع السياحية، تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة، وحددت المادة من بينها الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية.

ثالثا: المناطق الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية:

بالرجوع للمادة 04 من القانون 25-90 نصت على أن الأرض الفلاحية، أو ذات الواجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان، سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة، إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

الفرع الثاني: الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية والغابية

تناول القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و القوانين الخاصة بالعمران، الشروط الواجب توفرها لمنح رخص البناء، خاصة في المناطق الفلاحية و الغابية ،و تعتبر هذه الرخصة كوسيلة لرقابة الإدارة على كل أشكال البناء، بغية حماية البيئة من الإستعمال اللاعقلاني للأراضي، عبر كامل التراب الوطني، خاصة في المناطق السياحية و الغابية و الأراضي الفلاحية¹.

أولاً: الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية

بالرجوع لنص المادة 48 من القانون 25-90 نجد نصت على أن عدم إستثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلاً تعسفياً في إستعمال الحق، وإذا ثبت أن الأرض بقيت غير مستثمرة، لدى إنتهاء أجل جديد مدته سنة (01) من إنذار المستثمر تقوم الهيئة العمومية بإتخاذ التدابير اللازمة، حسب نص المادة 51 من نفس القانون وبالرجوع للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 51-90 نجد نصت على أن البحث عن

¹ - عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن جامعة

بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد السادس، ص 320-321

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

المخالفات، وحالات الإخلال بالقوانين يحددها أعوان المصالح الفلاحية المعينين، من قبل الوالي المختص.¹

ثانيا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الغابية

بالرجوع للمادة 29 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات، نجدها تنص أنه لا يجوز إقامة أي خيمة أو كوخ أو حظيرة ... بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة إدارة الغابات.

ونصت المادة 88 أنه تعتبر ظروف مشددة بخصوص إرتكاب المخالفة، في المساحات المحمية وغابات الحماية، وحسب نص المادة 89 يتم في جميع حالات المخالفات مصادرة المنتجات الغابية محل المخالفة.²

الفرع الثالث: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية والمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية:

سندرسها من خلال:

أولا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية

منح القانون 02-02 للأعوان المؤهلين، البحث ومعاينة كل المخالفات، التي تقع في المناطق الساحلية وتحيل الجهة الإدارية، عن طريق طلب للقاضي، يمكن هذا الأخير أن يأمر بكل الإجراءات الضرورية حسب نص المادة 44 فالإدارة هنا دورها يقتصر على المعاينة وإخطار الجهات القضائية فحسب.

ثانيا: الجزاءات بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية

بالرجوع لنص المادة 19 من القانون 03-10³، فإنه تخضع المنشآت المصنفة حسب أهميتها وحسب الأخطار، والمضار، التي تتجز عن إستغلالها، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة، والوزير المعني عندما تكون منصوفا عليها في التشريع، ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - مرسوم تنفيذي 90-51، المؤرخ في 6 فبراير 1990 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة في 07/02/1990.

² - قانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 26 جوان 1984.

³ - القانون 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

ولكن بالرجوع للمادة 81 وما بعدها من القانون، نجد أن توقيع الجزاء من إختصاص السلطة القضائية فحسب دون السلطة الإدارية.

و ينبغي الإشارة أنه عندما تمتنع الإدارة، عن إتخاذ الإجراءات اللازمة، لفرض إحترام قواعد العمران على كل من يقوم بالبناء، فإنه لا وجود للخطأ، ولا يمكن إعتبار مثل هذا الموقف السلبي خطأ طالما أن أمر القيام بالإجراء من عدمه، يعتبر من السلطة التقديرية للإدارة، و لكن المسؤولية غير الخطئية للإدارة في مواجهة، من تضرروا من عدم إحترام قواعد العمران هذه تظل قائمة¹.

و بالرغم من منح التشريع الجزائري، صلاحيات و مهام كثيرة و متنوعة، للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير و إدارة المدن، لكن نجد أن البلديات تحتوي على بنايات شيدت بطرق فوضوية و بالمخالفة للتشريع المعمول به، في مجال التهيئة العمرانية، أو شيد الكثير منها على عقارات ليس لها سندات.

لكن المنتبح لحالة العمران في المدن الجزائرية، و إطارها المعيشي، و ما يمثله من تدهور و قصور كبيرين، يمكنه الإستنتاج بأن هناك خلا واضحا في أداء البلديات لدورها في التنمية².

المبحث الثالث: آليات الإدارة البعدية في ظل القانون 08-15

يتضح بصورة جلية أزمة العمران بالمدينة الجزائرية، من خلال الأنماط و الأشكال المحتواة في حيز الأحياء القصديرية، البناء الفوضوي المبني بالمواد الغالية الثمن، السكن الجماعي الإجتماعي، البناء التطوري، الفلل الفاخرة تبين جميع هذه الأنماط بطريقة واضحة أزمة العمران³.

صدر القانون رقم 08-15 في 20 جويلية 2008، والذي حدد قواعد مطابقة البناء، وإتمام إنجازها. ويهدف هذا القانون حسب ما جاء في المادة الأولى منه، إلى تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، بالإضافة إلى وضع حد، لحالات عدم إنهاء البناء وغيرها من الأهداف.

¹ - مسعود شيهوب، المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 129-130

² - فريدة مزياي، دور العقار في التنمية المحلية، مقال منشور بمجلة دفاقر السياسة و القانون، مجلة جامعية محكمة في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد السادس، جانفي 2012، ص 53-54

³ - إدريس بولكعبيات، المدينة الجزائرية بين إستحالة الهروب و صعوبة الصراع، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، دورية دولية علمية محكمة، صادرة عن جامعة بسكرة، العدد 12، نوفمبر 2007، ص 171

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

وسنحاول في هذا المبحث التطرق لصلاحيات الإدارة، في ظل هذا القانون، وهذا من خلال تناول مفهوم التسوية القانونية (في مطلب أول) والتطرق لإجراءات هذه التسوية، (في مطلب ثان) ثم البت في ملف التسوية (في مطلب ثالث).

المطلب الأول: مفهوم التسوية القانونية

للتطرق لمفهوم التسوية وجب علينا الإحاطة بمفهوم المطابقة، فالمشرع عبر عن مصطلح التسوية في القانون 08-15 بعبارة تحقيق المطابقة، وعليه سنحاول دراستها من خلال:

الفرع الأول: تعريف التسوية القانونية

نصت المادة 02 من القانون 08-15 على أنه يقصد بتحقيق المطابقة: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها، أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير". وسنحاول في هذا الفرع الإحاطة بشهادة المطابقة من خلال:

أولاً: إجراءات منح شهادة المطابقة

تجدر الإشارة أن المشرع لم يعرف شهادة المطابقة، وإنما حدد نطاقها، ويمكن إيجاز إجراءات منح شهادة المطابقة من خلال:

1- صفة طالب الشهادة:

بالرجوع للمادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176، نصت على صفة طالب الشهادة وقد نصت عليه أيضا المادة 63 من المرسوم 15-19، وقد جاء فيها: " ... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".¹

حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة، مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 ليس ضروري، إلا من أجل شغل المسكن، متى إنتهت أشغال التهيئة الخاصة بالمسكن.و أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن.²

¹ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الثانية عشر، الجزائر، 2008، ص 219

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

2- مضمون طلب شهادة المطابقة:

بالرجوع للمادة 57 من المرسوم 91-176 والمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، نجد أنها نصت على أنه يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الإنتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال، معاً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي، أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.¹

3- دراسة طلب شهادة المطابقة:

نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه، تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية ومقاسها وإستعمالها وواجباتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً، عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. كما نصت المادة 67 على أنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناءً على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً، بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، عند الإقتضاء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

كما يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة، وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.²

ثانياً: البت في طلب شهادة المطابقة

1. الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة: بالرجوع للمادة 55 من المرسوم التنفيذي 91-176

نجد أنها نصت على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

إقليمياً، أما المادة 60 من نفس المرسوم السابق، فقد مكنت صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي إلى إما الوزير المكلف بالتعمير أو إلى الوالي.¹

أما المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، فقد حصرت الإختصاص في تسليم شهادة المطابقة إلى إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

كما أنه يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر، قصد القيام بإجراء المطابقة حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19. للإطلاع على القرار المتضمن شهادة المطابقة، أنظر للملحق رقم 17

2. مضمون قرار شهادة المطابقة: يتضمن القرار إما:

أ- قبول طلب شهادة المطابقة: حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، شهادة المطابقة، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه، عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها.

ب- رفض الطلب: وبينت الفقرة 02 من المادة 68، أنه 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.²

كما بينت المادة 69 أنه، يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، في الأجل 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 صاحب 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

¹ - أنظر المادة 55، 60 من المرسوم التنفيذي 91-176.

² - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أجل خمسة عشر (15) يوما، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

كما يمكن أن تتعلق منازعات العمران بشهادة المطابقة، التي تسلم عند نهاية الأشغال و التي تثبت أن الأشغال المنجزة مطابقة مع رخصة البناء، و تسلم هذه الشهادة يكون من قبل رئيس البلدية ، و من ثمة فالمنازعات المتعلقة بها تخضع لإختصاص المحاكم الإدارية، لتوافر المعيار العضوي.² لكن بالرجوع للواقع العملي، نجد أن شهادة المطابقة لا وجود لها أصلا، فالأشخاص يتغاضون النظر عنها، و الجهة المختصة لا تلزمهم بضرورة الحصول عليها.³

الفرع الثاني: مبررات التسوية القانونية

على الرغم من الأهمية المعطاة للمخططات، و الأموال الباهضة التي تصرف على إعدادها، إلا أنها نادرا ما تحترم، نظرا لعدم توقيع جزاءات ردعية على مخالفتها، كما أن الظروف السياسية و الإجتماعية التي تعرفها البلاد، ساهمت هي الأخرى في غض النظر، على هذه التجاوزات خاصة لتشييد السكنات الإجتماعية، التي لا تحترم فيها حتى الإجراءات التقنية البسيطة، التي تقرها القوانين بحجة مواجهة أزمة السكن الخانقة.⁴

و قد تحرك المشرع لتنظيم حركة التشريع والعمران، والقضاء على البناء الفوضوي أكثر من أي وقت مضى، بعد سنة 2003 وهي المعروفة بحادثة الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس، لتقوم بعدها الدولة بتقييم مدى نجاعة هذه القوانين، المعدة في إيجاد حل لهذه البناءات الفوضوية من جهة، وغير المتممة من جهة أخرى⁵ ومن هذه المبررات:

1 - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 69-70

3 - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007-2008، ص 85

4 - عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب و الحلول، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 65

5 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 236.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

أولاً: مبررات عمرانية:

نصت المادة الأولى من القانون 08-15 على أن هذا القانون يهدف إلى:

- 1- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- 2- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- 3- تحديد شروط شغل و/ أو إستغلال البناءات.
- 4- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.

ثانياً: مبررات إجتماعية:

تهدف إلى تسوية البناءات، المخالفة للتشريع والمشوهة للمنظر الجمالي للمدينة، لأن غياب الرقابة الإدارية في وقت سابق، أعطى الفرصة للمواطن للقيام بالبناء الفوضوي، وبدون رخصة، وتوسعت هذه الظاهرة لتشمل أحياء كبرى بأكملها.¹

الفرع الثالث: نطاق التسوية القانونية:

المبدأ العام في القانون هو عدم تطبيق القوانين بأثر رجعي، و إنما تطبق على ما يقع من تاريخ العمل بالقانون، و لا ينطبق على ما وقع قبل ذلك التاريخ، و يستند هذا المبدأ إلى عدة إعتبارات منها أنه لا يتصور أن يصدر القانون، إلا لعلاج حالات مستقبلية أو من تاريخ صدوره، لأن مبدأ العلم بالقانون يبدأ من تاريخ نشره، و القول بغير ذلك يعني تطبيق قانون، لم يكن بوسع الأفراد العلم به.²

و سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى نطاق التسوية القانونية من خلال:

أولاً: البناءات المشمولة بتحقيق المطابقة.³

نصت المادة 14 من القانون 08-15 على نطاق تحقيق المطابقة، بنصها على: " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي إنتهت بها أشغال البناء، أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون".

كما نصت المادة 15 من القانون 08-15 على البناءات المشمولة بتحقيق المطابقة، حيث تنص على أنه يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون:

¹ - مرجع سابق، ص 136، 237.

² - محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2006، ص 82

³ - وفاء عز الدين ، مرجع سابق، ص 140 وما بعدها.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

- 1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - 2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
 - 3- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - 4- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- ومن خلال نص المادة 14 نجد أن المشرع، قد أورد إستثناءا على قاعدة في القانون وهو مبدأ عدم رجعية القوانين حيث نصت المادة 02 من القانون المدني¹ على أنه " لا يسري القانون إلا إلى ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ...".

ثانيا: البنايات غير مشمولة بتحقيق المطابقة

بالرجوع لنص المادة 16، نجدها نصت على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، ونجدها نصت على لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية:

- 1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
 - 2- البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية، بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
 - 3- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية، أو ذات الطابع الغابي، بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
 - 4- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن، أو التي تشوه بشكل خطير البيئة، والمنظر العام للموقع.
 - 5- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بناية ذات منفعة عامة، أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.
- ونجد المادة 39 نصت أيضا على أنه لا يمكن تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون، لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية، والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، وحسب المادة 16 والمادة 39 من القانون رقم 08-15، وخاصة الفقرة الثانية من المادة 16 نجد من بين هذه الارتفاقات:

¹ - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

6- ما جاءت به المادة 18 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه حيث جاء فيها أنه دون الإخلال بالأحكام القانونية، المعمول بها في مجال ارتفاعات منع البناء، ومع مراعاة حالة الأنشطة والخدمات، التي تقتضي مجاورة البحر، يمكن أن تمتد هذه الإرتفاعات المانعة، إلى مسافة ثلاثمائة (300) متر، لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس.

تحدد شروط توسيع المنطقة موضوع منع البناء، عليها وكيفياتها وكذا الترخيص بالأنشطة المسموح بها، عن طريق التنظيم.

7- ما جاءت المادة 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 92-371 المحدد لقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع، حيث جاء فيه أنه يجب أن تراعى الإرتفاعات المنشأة حول الأملاك العقارية العامة العسكرية، عراقيل الأرض والمستلزمات الميدانية والتقنية المتعلقة بالمنشآت والتركيبات، والبنائات العسكرية ...¹

كما جاء في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 92-371 على أنه: "تطبق الإرتفاعات العسكرية، المحددة في المادة السابقة، على البنائات والمنشآت والتركيبات المشيدة والمستغلة وكذا على البنائات والمنشآت في طور الإنجاز، أو المبرمجة والموجهة لتصنيفها في الأملاك العامة العسكرية. يحدد وزير الدفاع الوطني، عن طريق التنظيم، طبيعة وإتساع وتبعيات الإرتفاعات العسكرية الملازمة لكل نموذج من المنشآت والتركيبات، والبنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

تحدد المناطق الخاضعة لإرتفاعات عسكرية بموجب مخطط تأسيس، تعده وزارة الدفاع الوطني، بعد إجراء تحقيق عمومي يتم القيام به تحت إشراف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بناء على طلب السلطة العسكرية المؤهلة..."²

المطلب الثاني: إجراءات التسوية القانونية

سنتطرق لإجراءات التسوية القانونية من خلال التطرق إلى مرحلة إعداد ملف التسوية (في فرع أول) ثم التحقيق في ملف التسوية (في فرع ثان)

¹ - المرسوم التنفيذي 92-371، المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 الذي يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية عدد 74، الصادرة في 14 أكتوبر 1992.

² - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 92-371.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

الفرع الأول: مرحلة إعداد ملف التسوية

تتضمن مرحلة إعداد ملف التسوية وجوب المرور بإجراءات معينة¹ منها:

أولاً: التصريح بالطلب:

نصت عليه المادة 24 من القانون 08-15 حيث أنه: "تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقاً لإستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة...".²، للإطلاع على شهادة توقيف الأشغال أنظر للملحق رقم 18

ثانياً: وثائق ملف الطلب

يجب أن يذكر في التصريح بالطلب حسب ما نصت عليه المادة 25 من القانون 08-15 ما يلي:

1- إسم ولقب المالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع.

2- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

3- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.

4- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها، إن وجدت.

5- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

6- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الإقتضاء.

يجب أن يرفق التصريح، بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية، المكتوبة والبيانية، الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

¹ - وفاء عز الدين ، مرجع سابق، ص 146.

² - أنظر للمادة 24 من القانون 08-15.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

كما يجب أن يعد التصريح في خمس (5) نسخ، طبقاً لإستمارة النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 09-154.¹ للإطلاع على نموذج التصريح أنظر الملحق رقم 19 ويرفق تصريح تحقيق المطابقة الخاصة بالبنائيات بملف يحتوي على:

أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام المنصوص عليها في المادة 19 من القانون 08-15.

➤ فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
 - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري، معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15
- فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- وثائق مكتوبة وبيانية، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني، معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد، طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15²

ب- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما إكتملت بسلم 1/500.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما إكتملت بسلم 1/50.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 والمادة 19 من القانون رقم 08-15.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.¹

ج- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة رخصة البناء:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية، للبناية كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه، فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.²

د- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء³

- الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية، للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة، بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناية، يتم تقديره من مهندس معماري، معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15-08 .

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ثالثاً: إيداع الطلب لدى الجهة المختصة:

يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً. يمنح وصل إستلام للمصرح.⁴

يرسل التصريح المرفق بالملف، والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154-09، والمادة 20 من القانون 15-08.

² - المادة 21 من القانون 15-08.

³ - المادة 22 من القانون 15-08.

⁴ - المادة 26 من القانون 15-08.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، بجمع الموافقات والآراء من الإدارات، والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.¹ ويلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير، بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات.²

الفرع الثاني: التحقيق في ملف التسوية

يتم التحقيق في ملف التسوية على مستوى

أولا: التحقيق على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154 على أنه، يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناءة، في خلال الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح، كما يحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناءة، الذي تبين فيه بصفة دقيقة، حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها، وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناءة. أنظر للملحق رقم 20.

إذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام، يجب على الأعوان غلق الورشة.

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-154 على أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ، من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة، والرأي المعلل لمصالح التعمير، التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية، في خلال خمسة عشر (15) يوما، التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.

ثانيا: التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية:

نصت المادة 12 من المرسوم 09-154 على أنه ، يجب على مصالح الدولة التي تمت إستشارتها، أن ترسل في جميع الحالات، موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر (15) ،يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب. يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي.¹

¹ - المادة 28 من القانون 08-15.

² - المادة 27 من القانون 08-15.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

كما نصت المادة 13 فقرة 06 على أنه يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص، ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية، للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة، وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها.²

المطلب الثالث: البت في ملف التسوية

سنتطرق إليها من خلال:

الفرع الأول: حالة قبول التسوية

في هذه الحالة يجب أن نميز بين:

أولاً: حالة الإنجاز برخصة البناء:

وقد نصت المادة 35 من القانون 08-15 على أنه، عندما يكون لمالك الوعاء العقاري، أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة لإتمام إنجاز البناية، أو شهادة تحقيق المطابقة، وفي هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من صاحب التصريح استيفاء الملف، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.³

ثانياً: حالة الإنجاز بدون رخصة

نصت المادة 36 من القانون 08-15 على أنه، عندما يكون صاحب المشروع، أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية، سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية، قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154.

2 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-154.

3 - أنظر المادة 35 من القانون 08-15.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع، أو يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الإنجاز، في مفهوم أحكام هذا القانون يجب على المالك أو صاحب المشروع، أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.¹

الفرع الثاني: حالة التحفظ على التسوية

نصت عليها المادة 44 من القانون 08-15 حيث نصت على أنه في حالة الموافقة، المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة، لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.²

وبالرجوع للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 نجدها نصت على أنه " في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت إستشارتها، على لجنة الدائرة حسب الحالة، أن تقوم بما يأتي:

أولا: تطلب ملفا إضافيا من المصرح،

ثانيا: تقدم موافقة مبدئية بشروط..."³

الفرع الثالث: حالة رفض التسوية

نصت المادة 45 من القانون رقم 08-15 على أنه، في حالة الرفض، وبعد إستلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية، موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في أجل شهر واحد.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلن، في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إستلامه.

كما نصت المادة 46 على أنه، يمكن المصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن، في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

¹ - المادة 36 من القانون 08-15.

² - المادة 44 من القانون 08-15.

³ - المرسوم التنفيذي 09-155، المؤرخ في 02 فيفري 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالببت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

من خلال ما تناولناه في هذا الفصل وجدنا أن قواعد التعمير في تطبيقها يشوبها بعض النقص، وهذا راجع إما لعجز القوانين في المحافظة على التوازن بين حق الإدارة في فرض آليات التعمير، وحق الأفراد في ممتلكاتهم.

فدور الإدارة في هذا المجال يكمن في تفعيل الآليات البعدية المخولة لها لتطبيق قواعد التعمير المتمثلة في شرطة العمران كآلية ردعية، إضافة إلى الجزاءات الموقعة على المخالفات في حالة عدم تطبيق قواعد التعمير.

كما يبرز دور الإدارة كذلك من خلال الصلاحيات الممنوحة لها في ظل النصوص التشريعية الخاصة بالتعمير والتي من أهمها قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي منح للإدارة آليات بعدية لتطبيق قواعد التعمير.

الخاتمة

يمكن القول في نهاية المطاف، أن قطاع التعمير يتطلب توافر مجموعة، من الشروط والإجراءات الواجب احترامها، إضافة إلى دراسة شاملة وكاملة، حتى لا تقع الإدارة في مشاكل مع طالب الرخصة، قد تؤدي هذه المشاكل في نهاية المطاف إلى هدم البناء المشيد، وربما إلى مسائلة الإدارة أمام القضاء، الشيء الذي يقلل من مصداقية الإدارة.

وقد تم تجسيد قواعد التعمير، من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي كانت بمثابة النواة الأساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري، حيث أوجد هذا الأخير آليات للرقابة على الأنشطة العمرانية، تمثلت في ضوابط قانونية، اشترطت قبل البناء وضوابط أخرى بعد عملية البناء، كما تم تسخير أجهزة وهيئات كشرطة العمران، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المؤهلون للقيام بمهمة الرقابة.

تعتبر مسألة قطاع التعمير، ودور الإدارة من خلال آلياتها في ضبط قواعده، من خلال الرقابة وغيرها من الإجراءات، من المواضيع التي تتطلب دراسة أكثر تعميقا، وتكاثف الجهود الفكرية لتحليل مختلف الجوانب، والإلمام بكل العناصر.

وقد مكنتنا هذه الدراسة التي جاءت في فصلين من حوصلة مجموعة من النتائج، تم تقديم

التوصيات وفق ما يلي:

أولا : النتائج :

1- من حيث الاختصاص:

أ- بالنسبة للاختصاص في منح عقود التعمير، نلاحظ أن الاختصاص في منح رخصة الهدم مقيد ومحصور في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب- بالنسبة لشهادة التقسيم وشهادة قابلية الاستغلال، هناك غموض في تحديد الاختصاص وأيلولته، دون توضيحه عن طريق الإحالة.

2- من حيث الإجراءات:

أ- لم يعط المشرع الحق في تأجيل البت في طلب رخصة الهدم على عكس ما فعله في رخصة البناء.

ب- عدم إعطاء المشرع أهمية للخبرة التقنية لمعرفة هل البناءات اللامشروعة أنجزت قبل أو بعد 2008.

ج- عدم إعطاء المشرع أهمية لتسبب رفض منح الرخص والشهادات، وترك المجال مفتوح للإدارة في ذلك، مما قد ينجر عنه تعسف من طرفها.

د- بالنسبة لدور شرطة العمران يبقى عدم تفعيل الإجراءات الخاصة بها في القيام بالمهام المنوطة بها في مجال المخالفات سمة بارزة تغطي على دور شرطة العمران كهيئة ضبط في مجال التعمير.

3- من حيث النصوص التشريعية:

أ- هناك خلط في المصطلحات في النص التشريعي ما بين مصطلح التجزئة والتقسيم.

ب- نص المشرع في عنوان المرسوم التنفيذي 09-155 على تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما ، بينما في نص المادة 32 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها نص على لجنة واحدة فقط.

4- من حيث الجزاءات:

أ- لم يعط المشرع أهمية للغرامات المالية المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات ورخص التعمير.

ثانياً: التوصيات:

1- من حيث الاختصاص:

أ- توسيع الاختصاص في منح رخصة الهدم ليشمل الوالي والوزير المكلف بالتعمير إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي نظراً لأهمية وخطورة رخصة الهدم.
ب- ضرورة تحديد جهة الاختصاص بالنسبة لشهادة التقسيم وشهادة قابلية الاستغلال، وتوضيحه بصفة صريحة وتشريعية.

2- من حيث الإجراءات:

أ- ضرورة توحيد الإجراءات بالنسبة للرخص والشهادات من خلال البت في طلبات عقود التعمير، دون إعطاء الحق في خصوصية الإجراءات لرخص وشهادات معينة دون غيرها
ب- إعطاء أهمية للإجراءات الخاصة بالخبرة التقنية للبناءات اللامشروعة التي أنجزت قبل أو بعد 2008 والمحددة في القانون 08-15 وذلك لإعطاء مصداقية لإجراءات هذا القانون.

ج- الوقوف على أهمية تسبب رفض منح الرخص والشهادات، وعدم ترك مجال للإدارة في التسبب لتجنب التعسف من طرفها وتحديد مصدر التسبب.

د- إعطاء أهمية لدور شرطة العمران والوقوف على المخالفات التي تضبط من خلالها، لتجنب التستر التي يمكن أن تقع من طرفها، وتجنب حتى التماطلات في تنفيذ الإجراءات ضد المخالفين.

3- من حيث النصوص التشريعية:

أ- ضرورة ضبط المصطلحات القانونية وتحديد معناها للوقوف على مفاهيم واضحة وخاصة بالنسبة للرخص والشهادات في مختلف النصوص القانونية.

ب- تحديد اللجان الخاصة بالبت في تحقيق المطابقات للبناياات فيما بين النصوص القانونية، لتجنب الغلط في عددها وتشكيلتها وصلاحياتها المنوطة بها.

4- من حيث الجزاءات:

أ- إبداء الأهمية البالغة لقيمة الغرامات المالية المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات ورخص التعمير، وذلك لتكون أكثر جدية ومؤدية لمهة الردع.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 01:طلب رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ملحق رقم 02: وصل إيداع ملف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

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

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم 03:قرار يتضمن رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 04: طلب رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تصحيح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 05: قرار يتضمن رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقلساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقلساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 06: طلب رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

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

يقدر ما يأتي :

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

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

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

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم 07: قرار يتضمن رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....
 و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

.....

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 08: بطاقة المعلومات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 09:قرار يتضمن شهادة التعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقلساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقلساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في
 إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 10: طلب شهادة التقسيم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للحفاظ الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 11:قرار يتضمن شهادة التقسيم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكان(ة) بـ.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشبكات الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشبكات الوحيد..... بتاريخ.....
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....
بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 12: قرار يتضمن شهادة قابلية الإستغلال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) الموهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتعم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....
.....
.....
الكثنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)

المخالف : الاسم اللقب :
تاريخ ومكان الأزيداد :
عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة :

.....
.....
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون الموهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

ملحق رقم 13: محضر أشغال بدون رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمارة

ولاية :
 مديرية التعمير والبناء
 بلدية :
 محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
 نحن (الاسم، اللقب والصفة) المزهل، بمقتضى القانون
 رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتعم، قد قمنا بمراقبة أشغال
 البناء وقد علمنا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
 انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة
 يوم من طرف

الكائن بـ : (العنوان، الحي، المدينة)

الخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الأزيد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المزهل الذي علم المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

ملحق رقم 14: محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

بلدية :

محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....
.....

الكلثة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

.....
.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الأزيداد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتلة :

.....
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

ملحق رقم 15: محضر أشغال بدون رخصة هدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :

لوحة الورشة

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

الملف رقم
 1 - رخصة مسلطة بتاريخ :
 2 - مشروع إنجاز / هدم
 الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ
 وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ
 حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ
 وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ
 وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
 وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ
 3 - صاحب المشروع :
 4 - المشرف على الإنجاز :
 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :
 6 - أجل الإنجاز :
 7 - تاريخ فتح الورشة :

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

ملحق رقم 16: لوحة ورشة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

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

.....

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 17: قرار يتضمن شهادة المطابقة

نموذج لشهادة توقيف الأشغال
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم رقم 09 - 154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات،

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناءية :

*** غير المتممة شرع فيها :**

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم..... بتاريخ
لمدة..... سنوات :

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

*** غير المتممة شرع فيها :**

بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي :

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة
 المسجل تحت رقمالمودع من طرف :

الاسم و اللقب

اسم الشركة :

العنوان :

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية
 بتاريخ لأعوان التعمير التابعين
 للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـفي.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

ملحق رقم 18: شهادة توقيف الأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :	ولاية :
Daïra/Circonscription administrative :	دائرة / المقاطعة الإدارية :
1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :	1. تعريف المصريح :
Nom : Prénom :	الاسم : اللقب :
Raison sociale :	اسم الشركة :
Né(e) le :	المولود(ة) في :
A : Wilaya de :	بـ : ولاية :
Fils/Fille de et de	ابن (ة) : و :
Adresse :	العنوان :
2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :	2. تعريف البناء :
Déclare avoir entrepris une construction :	أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :
- Nature :	الطبيعة :
- A l'adresse :	العنوان :
• commune :	• بلدية :
• wilaya :	• ولاية :
<input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.	<input type="checkbox"/> غير متتممة مع وجود رخصة بناء.
- Nature juridique du terrain* :	- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- Références du permis de construire :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etabli par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration du délai accordé :	• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :
- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/>
Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Étages <input type="checkbox"/>	• الطوابق <input type="checkbox"/>
• Façade <input type="checkbox"/>	• الواجهة <input type="checkbox"/>
- Etat d'avancement des travaux :	- حالة تقدم الأشغال :
• Structure : achevée <input type="checkbox"/>	• الهيكل : متعم <input type="checkbox"/>
non achevée <input type="checkbox"/>	غير متعم <input type="checkbox"/>
• Façades : achevées <input type="checkbox"/>	• الواجهات : متتمة <input type="checkbox"/>
non achevées <input type="checkbox"/>	غير متتمة <input type="checkbox"/>
• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/>	• التجهيزات الخارجية : متتمة <input type="checkbox"/>
non achevés <input type="checkbox"/>	غير متتمة <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.	<input type="checkbox"/> متتمة غير مطابقة للرخصة المسلمة.
- Nature juridique du terrain :	- الطبيعة القانونية للأرضية :
- Références du permis délivré :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etabli par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration :	• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- Parties non conformes.	- الأجزاء غير المطابقة :
• Emprise au sol <input type="checkbox"/>	• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Nombre d'étages <input type="checkbox"/>	• عدد الطوابق <input type="checkbox"/>

ملحق رقم 19: نموذج تصريح

<p>• Façades <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">. Principale <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :.....</p> <p>- Superficie :.....</p> <p>- Emprise au sol :.....</p> <p>- Nombre d'étages :.....</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :.....</p> <p>- Superficie :.....</p> <p>- Emprise au sol :.....</p> <p>- Nombre d'étages :.....</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevés <input type="checkbox"/></p> <p>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p> <p>4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</p> <p>je m'engage par ailleurs :</p> <p>- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">• الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">• الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">• الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> تمتمة بلون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>عدد الطوابق :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بلون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>عدد الطوابق :</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>3 . طبيعة العقد المطلوب :</p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، أطلب الاستفادة من :</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنائتي ، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/ أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.</p> <p>4 . توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</p> <p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال والى استأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p> <p>5 . الاشتباكات التكميلية :</p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- <input type="checkbox"/> التقديم بطلب شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> ألا أسكن أو استغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة</p>
---	--

ملحق رقم 19: نموذج تصريح

<p>Pour les constructions non achevées :</p> <p>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; <input type="checkbox"/></p> <p>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; <input type="checkbox"/></p> <p>- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/></p> <p>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; <input type="checkbox"/></p> <p>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; <input type="checkbox"/></p> <p>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; <input type="checkbox"/></p> <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.</p> <p>SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p> <p>6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p> <p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriété du constructeur <input type="checkbox"/> • Certificat de possession <input type="checkbox"/> • Droit de jouissance (EAI – EAC) <input type="checkbox"/> • Acte administratif <input type="checkbox"/> • Terrain domanial <input type="checkbox"/> • Terrain communal <input type="checkbox"/> • Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/> 	<p>بالنسبة للتجانيات غير المنجزة :</p> <p>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة الأشغال. <input type="checkbox"/></p> <p>- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. <input type="checkbox"/></p> <p>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></p> <p>- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. <input type="checkbox"/></p> <p>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. <input type="checkbox"/></p> <p>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></p> <p>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ، خرقاً لأحكام القانون <input type="checkbox"/></p> <p>أصرح أنني اطّلع على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.</p> <p>- الإيضاه للمصادق عليه للمصرح</p> <p>التاريخ :</p> <p>6 . الرأي للمحلل لمصالح التصير التابعة للبلدية :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- إضاه رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p>التاريخ :</p> <p><input type="checkbox"/> وضع علامة (X) في الخانة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> • ملكية صاحب البناء <input type="checkbox"/> • شهادة الحيازة <input type="checkbox"/> • حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) <input type="checkbox"/> • عقد إداري <input type="checkbox"/> • أرضية تابعة للأمولاك الوطنية <input type="checkbox"/> • أرضية تابعة لأموال البلدية <input type="checkbox"/> • أرضية خاصة يملكها الغير <input type="checkbox"/>
--	---

ملحق رقم 19: نموذج تصريح

نموذج محضر عدم المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

مديرية التعمير والبناء :

داائرة/ مقاطعة إدارية :

بلدية :

محضر رقم : مؤرخ في

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة و يوم من شهر على الساعة و دقيقة

نحن العمون (الاسم) و(اللقب)

الصفة

تكليف مهني رقم بناء على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناء :

الاسم :

اللقب :

اسم الشركة :

تاريخ و مكان الأزدباد :

عنوان الإقامة :

1 - عدم مطابقة البناءية

طبيعة البناءية :

- سكن
- مرفق
- سكن و تجارة
- صناعة أو حرقة
- إنتاج فلاحي
- خدمات
- آخر

الكاشنة بـ: (عنوان، حي ، مدينة)

ملحق رقم 20: محضر عدم مطابقة

- عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
- الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة ، رخصة بناء أو شهادة مطابقة
- فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
- غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال
- عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
- وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية :

حرر بـ

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

حالة الأشغال

- مطابقة لرخصة البناء رقم
- مسلمة في
- غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم
- مسلمة في
- متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم
- مسلمة في
- متممة بدون رخصة بناء
- غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

- العلو
- البنية التحتية
- الهيكل
- الواجهات
- مكان إقامة البناء
- آخر

2 - معايير المخالفات للقانون

- إنشاء تجرزة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجرزة
- تشييد بناية داخل تجرزة حائزة رخصة تجرزة
- بيع قطعة أرض داخل تجرزة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
- بناية غير متممة في أجل رخصة البناء
- تشييد بناية بدون رخصة بناء
- عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد
- شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة
- عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها
- تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
- استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
- عدم التوقف الفوري للأشغال

ملحق رقم 20: محضر عدم مطابقة

قائمة المراجع

أولاً: قائمة المراجع باللغة العربية

I. النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- 1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- 2- الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975.
- 3- الأمر رقم 15-02، المؤرخ في 23 جويلية 2015، المعدل والمتمم للأمر 66-155، المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة في 23 جويلية 2015.
- 4- القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في 26 جوان 1984.
- 5- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990
- 6- القانون رقم 90-29، المؤرخ في الأول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في الثاني ديسمبر سنة 1990.
- 7- القانون 90-30، المؤرخ في الأول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في الثاني ديسمبر 1990.
- 8- القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر سنة 1997.
- 9- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.
- 10- القانون 02-02، المؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في 12 فبراير 2002.

- 11- القانون 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003.
- 12- القانون 10-03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003.
- 13- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.
- 14- القانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004
- 15- القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.
- 16- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
- 17- القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 03 يونيو 2011.
- 18- المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994.

ب- النصوص التنظيمية

- المراسيم

- المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.

- المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي 90-51، المؤرخ في 6 فبراير 1990، يحدد كفايات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملأك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة في 07 فيفري 1990.

- 2- المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في أول يونيو 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة رخصة الهدم، وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في أول يونيو 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، المتعلقة، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في أول سبتمبر 1991 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق، المتعلقة بها، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة في أول جوان 1991.
- 6- المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991، و، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.
- 7- المرسوم التنفيذي 92-371، المؤرخ في 10 أكتوبر 1992، الذي يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية عدد 74، الصادرة في 14 أكتوبر 1992.
- 8- المرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005.
- 9- المرسوم التنفيذي 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق، المتعلقة بها، جريدة رسمية، عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 2006.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة في 5 فيفري 2006.

- 12- المرسوم التنفيذي 09-155، المؤرخ في 02 فيفري 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.
- 14- المرسوم التنفيذي 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة رخصة الهدم، وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009.
- 15- المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

II. المؤلفات

أ. المؤلفات العامة

- 1- أبو شامة عباس، شرطة المجتمع، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2014.
- 2- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعة الإدارية، دار جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2013.
- 3- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، دار جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2013.
- 4- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- 5- بوضياف عمار، القرار الإداري، دار جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2007.
- 6- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، سنة 2006.
- 7- جمال عباس أحمد عثمان، مسؤولية رجال الشرطة جنائيا و إداريا و مدنيا و تأديبيا في التشريعات العربية و الأجنبية، دار المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، دون طبعة، سنة 2009.
- 8- مارك كوت، ترجمة خلف الله بوجمعه، الجزائر المجال المقلوب، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2010.
- 9- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.
- 10- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، سنة 2008.

11- غاي أحمد ، الوجيز في تنظيم ومهام شرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة،سنة 2008.

ب. المؤلفات المتخصصة

1- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر و التوزيع،الجزائر،سنة 2005 .

2- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية،سنة 2000.

3- إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائر ،أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر،سنة 2014.

4- حمدي باشا عمر،القضاء العقاري،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الطبعة الثانية عشر،الجزائر،سنة 2008.

5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر الطبعة السابعة،سنة 2009

6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.

7- طلبة ليلي ،الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة،الجزائر،سنة 2010.

8- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.

9- سمير عبد السميع الأودن،المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتشييد،مكتبة الإسكندرية،سنة 2000.

10- خمار الفاضل ،الجرائم الواقعة على العقار،الطبعة الثانية،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر،سنة 2006

III. الرسائل و المذكرات الجامعية

أ. رسائل الدكتوراه

وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر،رسالة دكتوراه في القانون العام،جامعة تلمسان،جويلية 2007

ب. المذكرات

- 1- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012
- 2- بن صافية سهام، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011
- 3- بريك عبد الرحمان، المسؤولية الإدارية دون خطأ و أهم تطبيقاتها في القضاء الإداري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، باتنة، 2010-2011
- 4- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة
- 5- جرورو أسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004
- 6- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007-2008
- 7- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011-2012
- 8- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002
- 9- عزالدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، 2014-2015
- 10- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014-2015
- 11- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة باتنة، سنة 2008-2009.

12- غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، 2011-2012

IV. المقالات

- 1- بولكعبيات إدريس، المدينة الجزائرية بين إستحالة الهروب و صعوبة الصراع، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، دورية دولية علمية محكمة، صادرة عن جامعة بسكرة، العدد 12، نوفمبر 2007
- 2- بناصر يوسف، رخصة البناء و حماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.
- 3- دايم نوال، سكوت الإدارة بين الرفض و القبول، مقال منشور بمجلة الإتحاد، مجلة تصدر عن الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين الجزائريين، منشورات دار المحامي، سيدي بلعباس، العدد الثالث، أكتوبر 2011.
- 4- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل، الصادرة عن جامعة عنابة، عدد 39، سنة 2014.
- 5- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن جامعة بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد السادس، ديسمبر 2010.
- 6- حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الرابع، دون سنة.
- 7- مديرية التعمير و البناء - عنابة -، السياسة العمرانية في الجزائر واقع و آفاق، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.
- 8- مزباني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مقال منشور بمجلة دقاتر السياسة و القانون، مجلة جامعية محكمة في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد السادس، جانفي 2012 .
- 9- محمد الأمين كمال، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن جامعة بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد الثالث عشر، دون سنة

- 10- مسعودي حسين ،صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 05-04 المعدل و المتمم للقانون 90-29 ،المتضمن التهيئة و التعمير،مقال منشور بمجلة مجلس الدولة،عدد خاص المنازعات ،المتعلقة بالعمران،الطبعة الثالثة،سنة 2008.
- 11- معاشو عمار ،النزاعات العقارية (بين الأفراد فيما بينهم-الأفراد و الإدارة)،مقال منشور بمجلة العمران،الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط،كلية الحقوق،جامعة عنابة،عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران،يومي 04 و 05 جوان 2000 .
- 12- عباس عمار ،تشويه النسيج العمراني الأسباب و الحلول،مقال منشور بمجلة العمران،الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط،كلية الحقوق،جامعة عنابة،عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران،يومي 04 و 05 جوان 2000 .
- 13- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية،صادرة عن جامعة بسكرة العدد الثامن، جوان 2005.
- 14- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث سنة 2004.
- 15- شيهوب مسعود ،المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية،مقال منشور بمجلة العمران،الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط،كلية الحقوق،جامعة عنابة،عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران،يومي 04 و 05 جوان 2000 .
- 16- غانم عبد الغني، العمران بين القانون و التطبيق إشكالية البناء المخالف و تأثيره على إستخدامات الأرض بمدينة قسنطينة،مقال منشور بمجلة العمران،الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط،كلية الحقوق،جامعة عنابة،عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران،يومي 04 و 05 جوان 2000.

V. الملتقيات و الأيام الدراسية

- 1- اقوجيل نبيلة،مداخلة بعنوان، أعمال مهندسي البناء بين مطرقة التجريم و سندان الجزاء،في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر،كلية الحقوق،جامعة بسكرة،يومي 17-18 فيفري 2013.
- 2- بن نجاعي نوال ريمة،مداخلة بعنوان المنازعات العادية في مجال العمران أمام القاضي الجزائري لمخالفات التعمير،في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر،كلية الحقوق،جامعة بسكرة،يومي 17-18 فيفري 2013

- 3- زردوم صورية، مداخلة بعنوان، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013
- 4- كمال درارجية، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران، أقيمت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005
- 5- محمد خالدي، محاضرة بعنوان رخص و شهادات البناء، أقيمت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005.

أولا: قائمة المراجع باللغة الفرنسية

I. textes juridiques

- 1- code de l'urbanisme modifié par loi n°2003-590 du 2 juillet 2003-art 57 jorf 3 juillet 2003 legifrance.
- 2- ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005، art 15 jorf 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} october 2007.

II. Ouvrages

- 1- Auby jean Bernard، verinet-marquet Hugues، droit de l'urbanisme et de la construction، 7eme édition، montchrestien، Paris، 2004
- 2- Henri Jacquot ،François priet، droit de l'urbanisme 3^{eme} edition dalloz-sirey، Paris ، 1998
- 3- Patrick Gérard، pratique du droit de l'urbanisme، urbanisme réglementaire، individuel et opérationnel 4^{eme} édition، eyrolles، Paris، 2004

الفهرس

الصفحة	المحتويات
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة للإدارة في مجال التعمير
06	المبحث الأول: إعداد مخططات التهيئة و التعمير
07	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
07	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
07	الفرع الثاني: مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	أولاً: التقرير التوجيهي
08	ثانياً: لائحة تنظيم
09	ثالثاً: الوثائق البيانية
10	الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	أولاً: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني
11	ثانياً: تبليغ المداولة
11	ثالثاً: إصدار قرار إداري يتضمن ترسيم الحدود
11	رابعاً: إستشارة الجهات المختصة قانوناً
12	خامساً: إجراء إستقصاء عمومي
13	سادساً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
15	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

15	الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي
15	أولاً:لائحة التنظيم
16	ثانياً:الوثائق البيانية
16	الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
17	أولاً: إجراء المداولة
17	ثانياً: إصدار قرار يرسم الحدود الجغرافية التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي
17	ثالثاً: التشاور
18	رابعاً: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي
18	خامساً: عرض المخطط للإستقصاء العمومي
19	سادساً: قفل سجل الإستقصاء
19	سابعاً: المصادقة على المخطط شغل الأراضي
21	المبحث الثاني: منح الرخص في مجال التعمير
21	المطلب الأول: رخصة البناء
21	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
21	أولاً: تعريف رخصة البناء
22	ثانياً: نطاق تطبيق رخصة البناء
23	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء
24	أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء
25	ثانياً:دراسة طلب رخصة البناء

26	ثالثا:البت في طلب رخصة البناء
30	المطلب الثاني: رخصة الهدم
30	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
30	أولا: تعريف رخصة الهدم
31	ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم
31	الفرع الثاني:إجراءات منح رخصة الهدم
32	أولا:طلب الحصول على رخصة الهدم
33	ثانيا: إيداع ملف رخصة الهدم
33	ثالثا:البت في طلب رخصة الهدم
35	المطلب الثالث: رخصة التجزئة
35	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
35	أولا: تعريف رخصة التجزئة
36	ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
36	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
36	أولا:طلب الحصول على رخصة التجزئة
36	ثانيا:مضمون طلب رخصة التجزئة
37	ثالثا: البت في طلب رخصة التجزئة
40	المبحث الثالث: منح الشهادات في مجال التعمير
40	الفرع الأول:مفهوم شهادة التعمير

41	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التعمير
41	أولاً: طلب شهادة التعمير
42	ثانياً: البت في طلب شهادة التعمير
44	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
44	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
44	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم
44	أولاً: طلب شهادة التقسيم
45	ثانياً: البت في طلب شهادة التقسيم
47	المطلب الثالث: شهادة قابلية الإستغلال
47	الفرع الأول: مفهوم شهادة قابلية الإستغلال
48	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة قابلية الإستغلال
48	أولاً: طلب شهادة قابلية الإستغلال
49	ثانياً: البت في طلب شهادة قابلية الإستغلال
52	الفصل الثاني: الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير
53	المبحث الأول: شرطة العمران كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير
53	المطلب الأول: مفهوم شرطة العمران
53	الفرع الأول: تعريف شرطة العمران
54	الفرع الثاني: تشكيلة شرطة العمران
55	أولاً: مفتشو التعمير

- 55 ثانيا:المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران
- 55 ثالثا:الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية
- 56 رابعا:بالنسبة للأعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني
- 57 خامسا: الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية
- 58 الفرع الثالث: الحماية القانونية لأعوان شرطة العمران
- 59 المطلب الثاني: إختصاصات شرطة العمران
- 59 الفرع الأول: القيام بالزيارات الميدانية لورشات التشغيل
- 59 أولا:أنواع البنايات التي يتم زيارتها
- 60 ثانيا:شكل الخارجات الميدانية
- 62 الفرع الثاني: محاضر المخالفات
- 62 أولا: تحرير المحاضر
- 63 ثانيا: الحجية القانونية للمحاضر
- 63 ثالثا: تبليغ محاضر المعاينة
- 65 المبحث الثاني: الجزاءات كآلية بعبدية لتطبيق قواعد التعمير
- 65 المطلب الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص و الشهادات
- 66 الفرع الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء
- 66 أولا :الجزاء المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية
- 66 ثانيا: الجزاء المتعلقة لرخصة البناء جرائم مستمرة
- 67 ثالثا :الجزاء المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية

- 68 الفرع الثاني: الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة
- 69 أولا: إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة
- 69 ثانيا: تشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة
- 69 الفرع الثالث: الجزاءات المتعلقة بشهادة المطابقة
- 69 أولا: عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد
- 69 ثانيا: إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها
- 70 ثالثا: إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها
- 70 رابعا: عدم التصريح ببناية تتطلب تحقيق المطابقة
- 70 الفرع الرابع: جزاءات متعلقة بمخالفة قواعد عامة
- 70 أولا: وضع مواد البناء على الطريق العمومي
- 71 ثانيا: عدم إتمام أشغال الإنجاز
- 71 ثالثا: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء
- 72 رابعا: عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار
- 73 خامسا: تجاهل الإلتزامات المتعلقة بالعمران
- 73 سادسا: العقوبات التأديبية المهنية لمهندسي البناء
- 74 المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة قواعد التعمير في المناطق المحمية
- 75 الفرع الأول: مفهوم المناطق المحمية
- 75 أولا: المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة
- 76 ثانيا: مناطق الساحل ومناطق التوسع السياحي

76	ثالثا:المناطق الفلاحية أو ذات الوجة الفلاحية
76	الفرع الثاني: الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية والغابية
76	أولا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية
77	ثانيا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الغابية
77	الفرع الثالث: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية والمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية
77	أولا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية
77	ثانيا: الجزاءات بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية
78	المبحث الثالث: آليات الإدارة البعدية في ظل القانون 08-15
79	المطلب الأول: مفهوم التسوية القانونية
79	الفرع الأول: تعريف التسوية القانونية
79	أولا: إجراءات منح شهادة المطابقة
80	ثانيا:البت في طلب شهادة المطابقة
82	الفرع الثاني: مبررات التسوية القانونية
83	أولا:مبررات عمرانية
83	ثانيا:مبررات إجتماعية
83	الفرع الثالث: نطاق التسوية القانونية
83	أولا: البنائيات المشمولة بتحقيق المطابقة
84	ثانيا: البنائيات غير مشمولة بتحقيق المطابقة
85	المطلب الثاني: إجراءات التسوية القانونية

86	الفرع الأول: مرحلة إعداد ملف التسوية
86	أولاً: التصريح بالطلب
86	ثانياً: وثائق ملف الطلب
88	ثالثاً: إيداع الطلب لدى الجهة المختصة
89	الفرع الثاني: التحقيق في ملف التسوية
89	أولاً: التحقيق على مستوى مصالح التعمير للبلدية
89	ثانياً: التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية
90	المطلب الثالث: البت في ملف التسوية
90	الفرع الأول: حالة قبول التسوية
90	أولاً: حالة الإنجاز برخصة البناء
90	ثانياً: حالة الإنجاز بدون رخصة
91	الفرع الثاني: حالة التحفظ على التسوية
91	الفرع الثالث: حالة رفض التسوية
93	الخاتمة
97	الملاحق
120	قائمة المراجع
129	الفهرس

المخلص:

عند قيام الإدارة بدورها، وإصدار القرارات العمرانية، تكون قد ساهمت في بناء بيئة

حضارية، ما ينجم عنه ازدياد في تطور البنى العمرانية، أما إذا تخلت عن هذا الدور، فقد يؤدي ذلك

إلى التدهور العمراني والذي يقود إلى اختلال نظام المدينة بصورة تفسد أحوال الحضارة.

أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بداية من

القانون 90-29 إلى غاية القانون 15-19، فبصدور مجموعة القوانين الخاصة بالتعمير، اتضحت

معالم المنظومة التشريعية العمرانية، وقد أصبحت هناك آليات، ووسائل قانونية، لتسيير المجال

العمراني، من بينها المخططات وعقود التعمير، كآليات قبلية مخولة للإدارة في مجال التعمير، إضافة

إلى دور شرطة العمران والجزاءات عن المخالفات، وما خوله القانون للإدارة لتطبيق قوانين التعمير

كآليات بعدية لذلك، رغم التجاوزات الصارخة لهذه الآليات.

يبقى التكفل بتسيير العمران، مهمة تفترض رؤية استراتيجية واضحة، خاصة في تفعيل دور

الفرد وتوجيهه و هذه مهمة الجميع للوصول إلى تكامل ثقافي أساسه حضارة عمرانية سليمة.