

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي
في مجال العمران

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: دولة ومؤسسات

تحت إشراف الأستاذة:

وفاء بوالشعور

من تقديم الطلبة:

• بـودور مروان

• سنوسي حسين أحمد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
حنان قحام	أستاذة مساعدة (أ)	رئيسا
وفاء بوالشعور	أستاذة مساعدة (أ)	مشرفا ومقررا
عليمة بوصلاح	أستاذة مساعدة (أ)	مناقشا

دورة سبتمبر 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ
الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ
مَلِكِ الْيَوْمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

تصميم خطي
١٤٢٠

دعاء

« وَتِلْكَ الْأَيَّامُ نُدَاوِلُهَا بَيْنَ النَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا وَيَتَّخِذَ مِنْكُمْ

شُهَدَاءَ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ الظَّالِمِينَ »

- صدق الله العظيم -

"اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا و لا باليأس إذا أخفقنا، و ذكرنا

أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح اللهم إذا أعطيتنا نجاحا فلا

تأخذ تواضعنا، و إذا أعطيتنا تواضعا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا يا رب، إذا

أسأنا إلى الناس فامنحنا شجاعة الاعتذار، وإذا أساء الناس إلينا فامنحنا

شجاعة العفو"

« آمين »

شكر و عرفان

﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ

وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴾ سورة النمل الآية 19.

الحمد لله رب العالمين الذي لا يبلغ وصفه الواصفون، ولا يدرك قدر عظمته المتفكرون، ويقر بالعجز عن مبلغ قدرته المعتبرون، نحمده ونشكره كثيرا عدد خلقه وكلماته وملء أرضه وسماواته على نعمه التي لا تعد ولا تحصى، وتوفيقه لنا في إخراج هذا العمل من الظلام إلى النور.

لا يسعنا في هذا المقام إلا التوجه بخالص عبارات الشكر والثناء والامتنان إلى الاستادة "بوالشعور وفاء" التي وافقت بالإشراف علينا في إعداد هذه المذكرة، حيث لم تدخر أي جهد في توجيهنا وتأطيرنا بالرغم من انشغالاتها، فجزاها الله عنا خير الجزاء وبارك لها في جميع أعمالها.

كما نتوجه بالشكر إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الأستاذة "وفاء بوالشعور" مشرفا ومقررا والأستاذة "حنان قحام" رئيسا والأستاذة "عليمة بوصول" مناقشا، على قبولهم مناقشة هذه المذكرة و تكبدهم عناء المشقة، رغم انشغالاتهم المهنية ونرجو أن يحظى عملنا هذا بالقبول، كما لا أفوت الفرصة لأشكر جميع الأساتذة الذين كان لهم الفضل في تكويننا عبر مراحل الليسانس والماستر فبارك الله فيهم وأدامهم الله دخرا للأسرة الجامعية.

إهداء

الحمد لله على توفيقه وهدايه و نعمه ورضاه.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين العزيزين حفظهما الله، ووفقي لبرهما وطاعتها والإحسان إليهما.

إلى إخوتي وأخواتي وكل أصدقائي، وإلى كل زملائي بالعمل، كل باسمه.

إلى الزوجة الكريمة التي لم تدخر أدنى جهد في مرافقتي وتشجيعي طيلة سنوات الدراسة، رغم التزاماتها العائلية وانشغالها بالأولاد.

إلى أولادي قرة عيني.

- سارة.
- حسام الدين.
- إلياس.

إلى صديقي العزيز وزميلي الذي شاركني في إنجاز هذه المذكرة "بودور مروان" متمنيا له موفور من الحظ و الصحة و العافية .

- أحمد سنوسي حسين -

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من سهرت الليالي لرعايتي، وضمت بكلّ ما تملك من
أجل الوصول إلى مبتغاي، «أمي الغالية» أطال الله في عمرها.
كما أهديه كذلك لأعلى الناس لقلبي، "خالي فوضيل"، أطال الله في عمره
وعافاه من كل مرض.

كما أهديه إلى أخي الغالي "سفيان"

كما أتقدم بهذا الإهداء أيضًا إلى صديقي الغالي وزميلي في إعداد المذكرة
"سنوسي حسين أحمد".

وإلى كلّ الأصدقاء والزملاء، وكلّ من مدّ لي يد العون سواء من قريب أو بعيد

-بودور مروان-

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ج ج ج

دون طبعة

د. ط

الصفحة

ص

غير منشور

غ. م

P.D.A.U

Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

P.O.S

Plan d'occupation des sols.

مفتمه

لقد أخذ المجال العمراني على مَرّ السنين في التمدد والتوسع تماشياً مع إزدياد عدد السكان، وأمام هذا التوسع الكبير في العمران، تدخلت التشريعات بغية تنظيم المجال العمراني وضبطه للحد من الانتشار العشوائي للمباني والمنشآت، وكذا الحوادث والمشاكل التي تهدد أمن المواطنين وصحتهم وبيئتهم.

لتحقيق هذا الهدف وجب وضع آليات ضرورية من أجل التحكم في النمو المتسارع للعمران، لذا نجد أن التشريعات التي تُعنى بمجال البناء والتعمير لمختلف دول العالم أولت أهمية بالغة بوضعها أنظمة قانونية تمارس من خلالها الضبط التشريعي لأشغال البناء.

وعلى غرار مختلف التشريعات، وضع المشرع الجزائري آليات وميكانيزمات لضبط مجال العمران بوضعه للقوانين اللازمة بداية من سبعينيات القرن الماضي، بصدور الأمر 67-75¹ المؤرخ في 26-09-1975 وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال بعد الاستقلال، تلاه صدور عدّة قوانين ومراسيم تنفيذية الى غاية بداية التسعينيات، التي عرفت الانطلاقة الحقيقية في مجال الضبط العمراني في ظل الإصلاحات العميقة التي جاء بها دستور 1989²، بصدور القانون رقم 90-25³ المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 90-29⁴ المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث أصبح

1- أمر 67-75 مؤرخ في 26/09/1975، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر ج ج ج عدد، 83، سنة 1975 ، ص 1106.

- مرسوم رئاسي 89-18 مؤرخ في 28/02/1989، ج ر ج ج، 09 سنة 1989، ص 234.

3- قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج ج، عدد 49 ، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص 1560 .

4- قانون 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر ج ج ج، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990 .

هذا الأخير مرجعا أساسيا لقواعد العمران وإعلانًا على مرحلة فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضعه قواعد و آليات للرقابة.

كما عرفت بداية التسعينيات صدور كل من قانوني الولاية والبلدية، حيث حدّد كل منهما صلاحيات ومجال تدخل كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لبسط رقابتهما على الأنشطة العمرانية.

إنّ الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال ضبط العمران، وباعتباره رئيس الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي البلدي، وبصفته ممثلًا للبلدية والدولة على المستوى المحلي في آن واحد، تمكنه من تجسيد سياسة الدولة على مستوى إقليم اختصاصه في مجال العمران، لذلك منحه المشرع الجزائري سلطات واسعة في هذا المجال تمكنه من القيام بالمهام المسندة إليه، سواء في إطار أحكام الضبط الإداري بموجب قانون البلدية أو من خلال الصلاحيات المخولة له بموجب القوانين والتشريعات التي تنظم النشاط العمراني.

تتجلى أهمية الموضوع من خلال اهتمام المشرع الجزائري في وضع قوانين تختص بمجال العمران، والتي تبين حقوق الأفراد في المجال العقاري، سواء بناء، هدم، تجزئة و تسوية من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد المخططات العمرانية التي تعتبر من الأدوات الأساسية للتعمير، ومن ثمة معرفة مقدار الثقة التي منحها المشرع الجزائري للمنتخبين المحليين، خاصة أن عملية الإعداد يشارك فيها عدّة هيئات مختلفة.

وكذلك نظرة المشرع لهذه الأشغال التي تفرض جملة من القيود تفرضها هذه القوانين والتطبيق يكون بيد السلطة الإدارية المختصة.

وقد إختارنا هذا الموضوع لأسباب موضوعية وأخرى ذاتية، فأما الأسباب الذاتية فتتلخص في تلاؤم الموضوع مع تخصصنا وإثراء معارفنا فيه، وهي رغبة منّا في الخوض

في مجال التعمير، بالإضافة إلى الإشكالات الكبيرة التي يطرحها خاصة في الجزائر بسبب النمو المتسارع والطلب المتزايد على السكن والمنشآت الصناعية، هذا ما يقابله من تزايد في المخالفات العمرانية وانتشار الأحياء الفوضوية، وأما عن الأسباب الموضوعية التي دفعتنا في البحث في هذا المجال فنتمثل في أهمية الموضوع، والذي يتماشى مع موضوع الساعة، كون موضوع البحث يمس جانب مهم من حياتنا، وواقع يفرض نفسه باعتبار أن مجال العمران يتعلق بتنظيم أشغال البناء والهدم وغيرها من العمليات الأخرى، وكذا إبراز الدور الرقابي للإدارة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي المطبق لقوانين التعمير .

من أجل دراسة وتحليل عناصر البحث، فإن طبيعة الموضوع تحتم علينا طرح الإشكالية التالية والمتمثلة في:

- ما مدى فعالية الدور الرقابي لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط العمراني؟.

والتي تتفرع عنها الإشكاليات الفرعية التالية:

- ما هو دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي؟

- ما هي المراحل الإجرائية المتعلقة بعملية إعداد المخططين؟

- ما هو دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة القبلية والرقابة البعدية في مجال التعمير؟

للإجابة عن هذه الإشكالية سنعتمد على المنهج التحليلي بصفة أساسية، وكذا المنهج الوصفي، لأن الدراسة تحتاج إلى التعمق بين التحليل والنقاش، لأن موضوع بحثنا

يتمحور أساسا على تحليل المواد والنصوص القانونية الخاصة بقواعد التهيئة والتعمير وعلاقته بالإدارة، بالإضافة إلى دراسة وصفية لهذه القواعد.

ولقد واجهتنا ككل الباحثين عدة صعوبات واعتضت طريقنا أثناء البحث وأولها، تلك المتعلقة بالمراجع التي صعّبت علينا جمع المادة العلمية، وخاصة في ظل الظروف والأحداث الاستثنائية التي مرّت بها البلاد والعالم أجمع (جائحة كوفيد 19)، وذلك بسبب غلق مكاتب الجامعات التي تحتوي على عدد كبير من المراجع التي نحتاج إليها في إعداد المذكرة، مما حتمّ علينا الاعتماد في الكثير من مراحل البحث على النصوص القانونية كمراجع، والتي حاول المشرع الجزائري من خلالها حل الكثير من إشكالات التي تتعلق بمجال التعمير في الجزائر.

خطة البحث:

لمعالجة موضوع البحث ونظرا لطبيعة الموضوع سنعتمد على خطة من فصلين
الفصل الأول: الآليات الرقابية القبلية المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال ضبط العمران.

و فصل ثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد عملية البناء.

الفصل الأول

إن الضبط الإداري في مجال التعمير يهدف إلى مراقبة النشاط العمراني للأفراد وتوجيهه على نحو يكفل المحافظة على النظام العام، فهو بذلك إجراء ذو طابع وقائي يمكن الإدارة من التدخل مسبقاً في المجال العمراني من بناء و هدم و تجزئة... الخ، وتدخل الإدارة هنا يعتبر عمل من أعمالها الرقابية على مختلف الأنشطة العمرانية، ومن أجل ممارسة هذه الرقابة خول المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات ووسائل رقابية من شأنها الحفاظ على النشاط العمراني مستقراً من خلال مشاركته في إعداد المخططات العمرانية عن طريق الرقابة بواسطة أدوات التعمير (المبحث الأول،) والرقابة بواسطة منحه لرخص وشهادات التعمير (المبحث الثاني)، التي تعد تجسيدا واقعياً لمحتوى المخططات العمرانية.

المبحث الأول: الرقابة بواسطة أدوات التعمير

يكتسي التخطيط في مجال العمران أهمية كبيرة من حيث ضبط المجال العمراني و الحد من الفوضى العمرانية، لذا توجهت الدولة إلى وضع إستراتيجية تحدد من خلالها القواعد العامة لتنظيم وإنتاج الأراضي القابلة للتعمير بواسطة أدوات التهيئة والتعمير التي يعتمد عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي، من خلال مشاركته في إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الأول،) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة تقنية، الهدف منها هو تنظيم المجال العمراني، ويراعي في إعداد التوجهات الوطنية في مجال التهيئة العمرانية على جميع الأصعدة سواء وطنية، إقليمية محلية⁽¹⁾.

¹ - حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، جامعة قسنطينة 01، 2013، ص11.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه «...أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، وأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».

وتضيف المادة 12 من نفس القانون على أنه: «يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية».

من خلال نص المادتين السابق ذكرهما أعلاه يتبين أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية سواء للبلدية أو عدة بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية ،و يضبط الأحكام المرجعية لمخطط شغل الأراضي، لذا يعتبر من أهم الأدوات لأنه يحدد التوجيهات الكبرى للمجال العمراني⁽²⁾.

لقد جاء قانون التهيئة والتعمير ليعطي حركية جديدة في مجال التعمير، لأن أحكامه تسعى إلى تحقيق جملة من الأهداف منصوص عليها في القانون ذاته⁽³⁾، يمكن تلخيصا فيما يلي⁽⁴⁾:

- يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية ويضبط توقعات التعمير.
- دراسة شاملة للأرض حاضرا و مستقبلا ، ويحدد كفايات استخدامها الأمثل.
- يحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات، ووقاية النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة، إضافة لتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات

¹- أنظر المادة 16 من القانون 90-29 السالف ذكره.

²- عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 65.

³- أنظر المادة 01 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف ذكره.

⁴- حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومة للطباعة والنشر، (د. ط)، الجزائر، 2014، صص 17-18.

المنفعة العامة والبنىات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية، فضلا على أنه يحدد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية.

- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.

- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية والطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.

وبعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرجع الأساسي للرقابة، يجب الرجوع إليه عند إعداد البرامج السكنية والمرافق العمومية، وزيادة على كل هذه الأهداف يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة نصت عليه المادة 19 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾، والمادة 66 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾.

الفرع الثاني : إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

فرض القانون رقم 90-25 والقانون رقم 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177⁽³⁾ لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إتباع جملة من القواعد والإجراءات وكذا مراحل معينة لا يمكن تجاهلها وتتمثل في مايلي⁽⁴⁾:

أولاً: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مشروع المخطط

نصت المادة 24 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية، على وجوب تغطية كل بلدية من بلديات الوطن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، على أن يكون إعداد مشروع

1- أنظر: المادة 19 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2- أنظر: المادة 66 من القانون رقم 90-25 السالف ذكره.

3- أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج، عدد 26، سنة 1991، ص 974.

4- مليك جهاد، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2017-2018، ص 16.

هذا المخطط حصريا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت إشرافه⁽¹⁾، حيث تلتزم الأجهزة المخولة والتابعة للجماعات المحلية بتطبيق كل التدابير اللازمة المعدة لهذا الغرض أو تكلف من يسهر على إعداد هذا المخطط .

ويشرع في الإعداد بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات، وتبين هذه المداولة⁽²⁾ على العموم ما يلي:

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

وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاق إعداد المخطط للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثانيا: إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن قائمة بالجهات التي تشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتضم هذه اللجنة كل من:

القطاعات الحكومية، اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، وكذلك نجد في هذه القائمة الفاعلون الاقتصاديون والجمعيات التي أبدت عن إرادتها في المشاركة في

¹ حنان بلرباط، المذكرة السابقة، ص 14.

² أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، السالف ذكره.

الفصل الأول الآليات القبلية المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع نشر هذا القرار في المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر واحد، وتبليغه إلى كل جهة من الجهات المعنية، والتي حدد لها القانون مهلة ستين (60) يوماً من يوم إيداء آرائها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

ويخضع مشروع المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير بعد انقضاء مهلة ستون (60) يوماً المشار إليها سابقاً، إلى مرحلة الاستقصاء العمومي⁽²⁾ لمدة خمسة وأربعين (45) يوماً حيث يصدر المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الخصوص⁽³⁾.

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير فيه.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءه.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

: يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طول مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً⁽⁴⁾ يفتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي ليكون مرقماً وموقعاً من قبل رئيس

¹- عيسى مهزول ، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، تشريعات دول المغرب العربي،(الجزائر - تونس-المغرب)، أطروحة دكتوراه ،كلية العلوم و الحقوق السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2017- 2018، ص، 112.

²- يعد الاستقصاء العمومي المشاورة و التشاركية، حيث يمثل مجالاً أولياً يعبر فيه المواطن عن انطباعاته ويقدم ملاحظاته حول مشاريع التوسعات العمرانية ومختلف العمليات المراد إنجازها في مجال العمران على مستوى البلدية.

³- أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، السالف الذكر .

⁴- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 من المرسوم نفسه.

المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية تدون فيه الملاحظات التي يتم إرسالها إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

يتم بعدها غلق سجل الاستقصاء العمومي عند انتهاء المدة المحددة قانونا بـ (45) يوم، ويوقع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، الذين يقومون خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁽¹⁾.

ثالثا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم إعداد ملف المصادقة على المخطط الرئيسي بعد الإجراءات² التحضيرية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويشمل الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء.
- محضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم والوثائق البيانية .

يتم إرسال الملف مرفوقا بالمخطط التوجيهي إلى الوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي خلال خمسة عشر (15) يوما التالية لتاريخ استلام الملف.

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.
² - أنظر المواد 14،15،16 من المرسوم نفسه.

في الأخير تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة، وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية، وتكون إما⁽¹⁾:

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

- 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 ألف ساكن ويقل عن 500.000 ساكن

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ألف ساكن فأكثر.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى الجهات المعنية⁽²⁾.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي: (P.O.S)

يأتي مخطط شغل الأراضي مكملًا ومفصلاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث ينظم الأرض والمجال، وهو من القواعد الهامة التي تهدف إلى تنظيم وتوجيه التوسع الحضاري في إطار قانوني، وعليه سنتطرق في هذا المطلب لمفهوم مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول) وإجراءات إعداده (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية التي جاء بها قانون التعمير إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي غالباً ما يغطي تراب بلدية كاملة، حيث تحدد فيه بصفة شاملة ومفصلة قواعد استعمال الأرض ومراعاة حقوق وكيفيات البناء⁽³⁾.

¹ - أنظر المادة 27 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، السالف الذكر.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 33.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

نصت على مخطط شغل الأراضي المواد 31 إلى 36 من القانون رقم 90-29، وبين أحكامه المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي المصادقة عليها ومضمون الوثائق المتعلقة به⁽¹⁾.

وعرفته المادة 31 من القانون 90-29 بأنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء" وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يعتبر وثيقة تعمير تحدد القواعد المتعلقة بشغل واستغلال الأراضي وكيفيات تعميرها ومعايير البناء بها.

عرّفه الأستاذ "إسماعيل شامة" بأنه: «المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفق الإطار والتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير»⁽²⁾.

وهو مخطط تفصيلي، عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتضمن المبادئ العامة للتهيئة والتعمير⁽³⁾، ويهدف مخطط شغل الأراضي إلى⁽⁴⁾:

- تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المبنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ج ج، عدد 26، صادرة 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر ج ج، عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم، = للمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أبريل 2012 ج ر ج ج، عدد 21، صادرة بتاريخ 11 أبريل 2012، ص 978.

² - تسعد يتبالول، حساني جوهر، الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 18.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 34.

⁴ - أنظر: المادة 31 من القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

- تعيين الكمية الدنيا أو القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات و يحدد الارتفاعات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

الفرع الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

إن الإجراءات المتبعة في المصادقة على خطط شغل الأراضي هي نفسها الإجراءات التي يجب إتباعها للإعداد والمصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178⁽¹⁾ «يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأراضي أمام المجلس البلدي للمداولة فيه»، ذلك أن مخطط شغل الأراضي هو أداة قانونية منحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحقيق أهداف أهمها: المحافظة على الأراضي الفلاحية⁽²⁾، حيث يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً بالمبادرة في إعداد مشروع المخطط، وذلك تحت مسؤوليته.

¹- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ج ج ، عدد 26، سنة 1991، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 05 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر ج ج ، عدد 62، سنة 2005، و بالمرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 ، ج ر ج ، عدد 21 ، سنة 2012، ص 978.

²- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 74 .

أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم أكثر من بلدية يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁽¹⁾.
غير أن القرارات التي تتخذها هذه الأخيرة، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد عرضها للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽²⁾
وعليه يجب أن يأخذ مخطط شغل الأراضي بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند تحقيق حقوق البناء واستعمال الأراضي باعتبار أن مخطط شغل الأراضي آخر حلقة من سلسلة مخططات التعمير.

ثانيا: الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي

تتم الموافقة على مشروع إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو عدة بلديات، ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي⁽³⁾
- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلقة به.

بعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر (01) بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية⁽⁴⁾

يصدر قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة

¹ - حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 29.

² - أنظر المادة 06 الفترة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 35 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة و التعمير وأيضا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، السالف ذكرهما.

⁴ - أنظر المادة 3 المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، السالف الذكر.

والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمدولة المتعلقة به حسب الحالة:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة (1).

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد مخطط شغل الأراضي وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض (2)

إن المداولات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية.

ثالثا: مرحلة الاستقصاء العمومي

يتم إخضاع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

وحددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار ما يلي:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة مشروع مخطط الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

1 - أنظر المادة 04 المرسوم التنفيذي نفسه.

2- حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص40.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يبين كيفية إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية طوال مدة الاستقصاء العمومي ستون (60) يوما

وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا.(1)

وبفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية التي تسجل فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوض المحققين (2).

يغلق سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذي يقومون خلال الخمسة عشر يوما (15) المالية بإعداد محضر غلق الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته (3).

رابعاً: المصادقة على المخطط

يرسل مخطط شغل الأراضي، بعد تعديله إذا اقتضت الحاجة مصدقا بسجل الاستقصاء العمومي ويمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستغلها المحقق المفوض إلى الوالي المختص إقليميا، ليبدلي برأيه وملاحظاته خلال ثلاثين يوما 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا إنتهت هذه المدة ولم يتم الرد على رأي الوالي يعد موافقة ضمنية (4).

1 - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، السالف الذكر.

2 - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، السالف الذكر.

3 - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4 - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي نفسه.

بعد ذلك يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مشروع مخطط شغل الأراضي، بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليمياً (1)، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص: (2)

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً.

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرفة الفلاحية.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتم بموجبه وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور لمدة سنتين (60 يوماً) يصبح بعدها المخطط نافذاً (3) ويتضمن هذا القرار ما يأتي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

- بالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يمكن إلا للأسباب الآتية (4):

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

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

- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات (5) من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات

البالغين على الأقل النصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي.

1 - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه

2 - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3 - أنظر المادة 36 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة و التعمير، السالف الذكر.

4 - أنظر المادة 37 من القانون نفسه.

-إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

المبحث الثاني: الرقابة القبلية بواسطة منح الرخص والشهادات

إن المشرع الجزائري أخضع جميع الأنشطة العمرانية لأحكام قانونية وتنظيمية، قصد وضع حد للتجاوزات والفوضى التي يشهدها قطاع البناء والعمران، لدى أوجد قواعد متينة ومضبوطة، متمثلة في وسائل رقابية قبلية حيث منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات هامة في مجال العمران، من خلال منحه للأفراد الرخص والشهادات في المرحلة السابقة لأشغال العمران، سنتناول تسليم الرخص (المطلب الأول)، وكذا تسليم الشهادات (المطلب الثاني)، ويتم كل ذلك ضمن الإطار المرجعي للأشغال، وهي المخططات العمرانية.

المطلب الأول: تسليم الرخص

إن تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي والأفراد من رخص التعمير، التي تعد وسيلته الأولى لفرض رقابته على الأنشطة العمرانية المختلفة، حيث تتنوع هذه الأنشطة بتنوع الرخص المعنية بها، سواء كانت أعمال بناء، تجزئة أو هدم وعلى هذا الأساس قيد قانون العمران سلطة المالك في التصرف المادي في عقاره بمجموعة من القيود، تتمثل في ضرورة الحصول على قرارات إدارية، تسلم له من طرف السلطة المختصة بذلك⁽¹⁾.

نجد أن المشرع الجزائري نظم 03 أنواع من الرخص، رخصة البناء (فرع أول)، رخصة الهدم (فرع ثاني)، ورخصة التجزئة (فرع ثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء وخصائصها

تلعب عملية البناء أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بمجال التهيئة والتعمير، لما لها من دور كبير في تحسين المحيط العمراني وترقية الإطار المعيشي للأفراد، لدى حرصت

¹ - خيرة لعبيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018-2019، ص 13.

السلطة العمومية على إنجاز البنى التحتية وتحسينها وتجهيزها بجميع المستلزمات حتى تخلق مناخ ملائم للعيش لفائدة السكان⁽¹⁾.

أولاً: التعريف القانوني والفقهي لرخصة البناء

اكتفى المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بأنها: «ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك للإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة، أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي⁽²⁾.

أما بخصوص التعريف الفقهي، فقد عرّفها الدكتور "الزين عزري": « رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁽³⁾ .

كما عرفت رخصة البناء بأنها: «قرار إداري ترخص بوصية السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبق بالمنطقة المعنية⁽⁴⁾.

وتعرف أيضاً بأنها: «وسيلة أو تقنية قانونية إدارية في يد السلطة الإدارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الأنشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة حسب قطاع النشاط الذي تشرف عليه أو الموضوع الذي يتعلق به الترخيص الإداري محل البحث⁽⁵⁾.

نستنتج من خلال التعاريف السابقة بأن رخصة البناء تتميز بمجموعة من الخصائص تميزها عن الوثائق الأخرى، وهي:

¹ - أنظر المادتين 14- 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج ر ج ج عدد 26، المؤرخ في أول يونيو سنة 1991، ص 953.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

³ - الزين عزري، النظام القانوني لرخص البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، (البحوث والدراسات البرلمانية) العدد 09، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جويلية 2005، ص 135.

⁴ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 68.

⁵ - خيرة لعبيدي، الرسالة السابقة، ص 17.

- رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة، بما أنها قرار إداري فإنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية (تعريف قانوني، صادرة عن مرفق عام، صادرة بالإدارة المنفردة)⁽¹⁾.
- ذات طابع عيني: بمعنى أن رخصة البناء مرتبطة بال عقار وليس بمقدم الطلب، وبالنتيجة فإذا تغير مالك العقار بسبب بيع أو هبة مثلا فلا يطلب منه تقديم ملف تقني جديد بل يتم تحويل الرخصة باسم المالك الجديد بناء على عقد الملكية.
- رخصة البناء من رخص الضبط الإداري: باعتبارها من وسائل الرقابة القبلية لعملية البناء .
- قرار إداري انفرادي: رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- إجراءات منحها من النظام العام: تخضع إجراءات منح رخصة البناء للنظام العام، فلا تستطيع الإدارة الاتفاق على البناء مقابل تنازل صاحب الطلب على دين اتجاهها⁽²⁾.

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تخضع الرخصة الإدارية التي تسمح بمباشرة أشغال البناء إلى جملة من الشروط منها ما يتعلق بالطالب للرخصة، ومنها ما يتعلق بالجهة التي تمنح هذه الرخصة، وأخرى تتعلق بنوع البناء وما يجب أن يحتوي عليه الملف التقني الذي يقدم للإدارة.

بخصوص الشروط الخاصة بطالب الرخصة، نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن: « حق البناء مرتبط بملكية»، إلا أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يكن يقتصر على المالك فقط، حيث منح المشرع هذه الصفة لعدة أشخاص جاء ذكرهم حصرا في 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ على

¹- خيرة لعبيدي، الرسالة السابقة، ص 26.

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 69-70.

³- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، عدد 87، مؤرخ في 11 فبراير، سنة 2015، ص 04.

أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الهيئة، أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، أو البناية، والمقصود بها هنا الهيئات العمومية⁽¹⁾.

أما فيما يخصّ ملف طلب رخصة البناء، يقدم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح تراخيص التعمير⁽²⁾، وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة، بحيث يتعذر الحصول على رخصة البناء دون تقديم الطلب الذي يرفق بملف يحتوي على مجموعة من المستندات والتصاميم والمخططات⁽³⁾، كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التهيئية المتعلقة بالهندسة المدنية أجزاء البناية الثانوية.

عند الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقق فيه ضمن الآجال المحددة قانوناً، تصدر الجهة المختصة قرار بشأن طلب الحصول على الرخصة بالموافقة إذا توافرت الشروط القانونية، أو بالرفض إذا ما لم تتوفر الشروط القانونية في الطلب، في حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئية والتعمير⁽⁴⁾.

وبعد ذلك يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء للمعنى بالأمر خلال 20 يوماً من تاريخ الطلب⁽⁵⁾، ونسخة أخرى توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي⁽⁶⁾، كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة - البلدية والأفراد- والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى.

الفرع الثاني: مفهوم رخصة الهدم وخصائصها وإجراءات الحصول عليها

تعتبر رخصة الهدم مثل باقي الرخص، كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري، مضمونه القيام بعملية في مجال العمران كما أنها أداة من أدوات التهيئية والتعمير، لذا سنتطرق إلى تعريفها (أولاً)، وإجراءات إعداد منح الرخصة (ثانياً).

1- للتفصيل أكثر أنظر: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 71.

2- قرار رقم 23354 مؤرخ في 28-06-2006، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، غ م.

3- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 78.

4- تاسعديتبالول وحساني جوهر، المذكرة السابقة، ص 34.

5- أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

6- أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي نفسه.

أولاً: تعريف رخصة الهدم وخصائصها

عرفها د. "الزين عزري" بأنها: « رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف»⁽¹⁾، كما عرفت بأنها: « إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبيانات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طرق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية»⁽²⁾. لذا لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم للبناء، سواء هدم كلي أو جزئي (عندما تكون البناء واقعة في منطقة محمية أو عندما تكون البناء الآلية للهدم سندا لبنايات مجاورة)، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم.

كما تتميز رخصة الهدم بعدة خصائص هي:

- تتميز رخصة الهدم بأنها ذات طابع عام، كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في تنفيذ عملية الهدم الجزئي أو الكلي للبناء.
- ذات الطابع المسبق، حيث لا يمكن القيام بأي أشغال هدم كلي أو جزئي للبناء قبل الحصول على رخصة هدم من سلطة الإدارية المختصة.
- الطابع الخاص لرخصة الهدم: كونها تفرض على أماكن خاصة حددها المشرع في القانون رقم 90-29⁽³⁾ المعدل والمتمم.
- ذات طابع مادي: تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية أو مهما يكن استعمالها.

ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

بخصوص طلب الحصول على رخصة الهدم فقد حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأشخاص أو الهيئة المختصة لها البناء موضوع الهدم، الذين يحق

¹ - الزين عزري، المقالات السابقة، ص 135 .

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 150.

³ - أنظر المادة 46 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

لهم تقديم طلب رخصة الهدم⁽¹⁾: « ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكلة أو الهيئة (العمومية المخصصة...)».

من خلال هذه المادة يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليه المالك أو موكله أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم⁽²⁾.

أما عن الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم فاقترنت -حصريا- على رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بنص المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽³⁾.

بعد الانتهاء من عملية التحقيق في طلب رخصة الهدم، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن قبول منح الرخصة⁽⁴⁾ أو الرفض⁽⁵⁾.

الفرع الثالث: مفهوم رخصة التجزئة وإجراءات الحصول عليها

لتجزئة ملكية عقارية بغرض البناء أو البيع، في إطار ما تحدده المخططات العمرانية فإن القانون يلزم مالك العقار باستصدار رخصة تجزئة لذلك الغرض.

أولا: تعريف رخصة التجزئة

لقد جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: «تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها».

1- أنظر المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص154.

3- أنظر: المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، وكذلك المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- للتفصيل أكثر في قبول طلب رخصة الهدم، أنظر: المواد 76-79-80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها السالف الذكر.

5- للتفصيل أكثر في طلب رفض رخصة الهدم أنظر: المواد 62-63-64 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر.

وأكدت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها: «تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم»، وأضافت المادة 02 فقرة 08 من القانون 08-15 التجزئة هي⁽¹⁾: « القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير». فمن خلال هذه المواد، يتبين أن رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بقرار إداري ترخص الإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية غير مبنية يراد تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر بغرض تشيد بناية⁽²⁾.

ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

للحصول على رخصة التجزئة اشترط قانون التعمير إجراءات معينة من أجل إصدار قرار إداري من السلطة المختصة ببناء على طلب من المالك أو موكله الذي يجب عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمن جميع الوثائق المطلوبة⁽³⁾ لهذا الغرض، بعدها تقوم الجهة المختصة بفحص الطلب والتحقق فيه لتصدر قرارها بشأن الطلب.

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة مدعماً بطلبه إما: ⁽⁴⁾ نسخة من عقد الملكية، وكالة، ونسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً، كما يرفق الطلب بملف تقني يبين انسجام الطلب مع قواعد التعمير. حددت المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران.

- تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

¹ - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر ج ج، عدد 44 ، الصادرة 03 أوت 2008، ص19.

² - لا يتم طلب رخصة التجزئة في قسمة العقار الفلاحي لأن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لم ينص على ذلك في كل مواد المتعلقة برخصة التجزئة.

³ - أنظر المادة 58 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

⁴ - للتفصيل أكثر أنظر: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 119.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في تغطية شغل الأراضي، وعليه أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة، كما يمكن له أن يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على رأي الموافق للوالي⁽¹⁾.

• تسليم الرخصة من طرف الوالي:

تكون رخصة التجزئة من طرف والي الولاية في حالة المشاريع الآتية: المشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

• تسلم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران

ويكون بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽²⁾.

المطلب الثاني: الرقابة عن طريق تسليم الشهادات

بغية تنظيم وضبط مجال العمران، خول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي آليات رقابية قبلية، إضافة إلى تسليم الرخص مكنه من تسليم شهادات التعمير (فرع أول) وشهادة التقسيم (فرع ثاني).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير وأهميتها وإجراءات تسليمها

نظرا لأهمية شهادة التعمير كأداة للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، سنتطرق إلى تعريفها، أهميتها، وإجراءات إعدادها وتسليمها.

أولا: تعريف شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير، فهي تبين حقوق كل شخص طبيعي أو معنوي في البناء والارتفاقات، وله الحق في طلب الشهادة قبل الشروع في الدراسات⁽³⁾.

¹ حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 86.

² أنظر المادة 67 من قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 51 من قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

كما عرفت المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها: « في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير»، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناءً على كل طلب شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية⁽¹⁾.

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية⁽²⁾. تتميز شهادة التعمير بأهمية كبيرة بالنسبة للأفراد أو بالنسبة للسلطة الإدارية.

- فبالنسبة للأفراد فتكمن أهميتها من حيث أنها تمنحهم معلومات حول حقوقهم في البناء والقيود المفروضة على حق الملكية من طرف الإدارة، وعليه فيجب على الموثق التأكد قبل إبرامه عقد بيع قطعة أرض عمرانية، من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، فقد تكون الأرض محل عقد البيع غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لذا ينبغي على الموثق طلب شهادة من البائع ولا يكتفي بما يرد في عقد الملكية.

- أما بالنسبة لأهميتها للإدارة، فهي أداة من الأدوات الرقابية القبلية تستعملها الإدارة من أجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، لذا يجيب على الهيئة الإدارية المختصة عند منح شهادة التعمير مراعاة التوجيهات المنصوص عليها بأدوات التعمير المنصوص عليها التي

¹- أنظر المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السالف الذكر.

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 60-62.

تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها وقامت بتسلم الشهادة فهي من تتحمل مسؤولية ذلك.

ثانياً: إجراءات منح رخصة التعمير

نص القانون المتعلق بالتعمير، بأن شهادة التعمير تمنح بناءً على طلب كل شخص معني إلى الإدارة المختصة وفق إجراءات معينة، وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أن: شهادة التعمير تسلم بناءً على طلب من كل شخص معني، أو من طرف المالك أو موكله، ويجب أن يتضمن البيانات المشار إليها في المادة 03 من نفس المرسوم (1).

تمنح شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق منها وفحصها، ثم البث في الطلب سواء بالقبول أو الرفض، ويتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب (2). ويجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة
- 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 (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، تميع، تساقط).
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

1- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وخطوط نقل الطاقة.

بالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير⁽¹⁾ فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

أما مدة صلاحية بطاقة المعلومات حددت بثلاثة (03) أشهر، كما لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات، وهذا حماية لمستعملي الأرض من التغيرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير⁽²⁾.

الفرع الثاني : شهادة تقسيم

يتطلب تقسيم عقار مبني إخضاعه إلى الرقابة القبلية من السلطات الإدارية المختصة، وذلك من خلال إصدار شهادة تدعى شهادة التقسيم، يختص بإصدارها رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في إقليم اختصاصه العقار المبني، ونظرا لأهمية شهادة التقسيم في تنظيم عملية البناء أحاطها المشرع بمجموعة من الأحكام، لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريفها ولمضمونها وأيضا إجراءات الحصول عليها.

أولا: مفهوم شهادة التقسيم والوثائق الخاصة بها

نصت المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: «تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام»

¹- كانت محددة بسنة (01) واحدة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السالف الذكر.

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 65.

ويمكن تعريف شهادة التقسيم بأنها: «قرار إداري يرخص من خلاله لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعيا وتنظيميا بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منها بحقوقه»⁽¹⁾.

كما تم النص على شهادة التقسيم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنها: «وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية، إلى قسمين أو عدة أقسام»⁽²⁾.

إذن شهادة تقسيم تختص فقط بالعقارات المبنية فهي لا تصلح أن تكون شهادة تعمير⁽³⁾، ولا هي رخصة تجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة لأن العقار أصلا مبني، ولا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير⁽⁴⁾.

يتضمن الملف وثائق إدارية وأخرى تقنية خاصة بشهادة التقسيم، نصت عليها المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽⁵⁾.

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المدنية المعمارية وفي التعمير ويشمل على الوثائق التالية⁽⁶⁾:

- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود قطعة الأرض ومساحتها.
- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحات المبنية من الأرض.

¹ - عيسى مهزول، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 173.

² - أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السالف الذكر .

³ - أنظر المادة 59 فقرة 02 من قانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر .

⁴ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 186.

⁵ - أنظر: المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

⁶ - أنظر: المادة 35 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطاع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

من أجل الحصول على شهادة التقسيم، اشترط المشرع الجزائري إتباع إجراءات معينة، حيث يتم تقديم ملف طلب الشهادة إلى الجهة الإدارية المختصة، ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للرد على الطلب.

يتم دراسة شهادة التقسيم بإرسال ملف طلب شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود العقار المبنى والوثائق المرفقة به، في خمسة (05) نسخ⁽¹⁾، يسجل تاريخ إيداع الطلب ويتم منح طلب شهادة التقسيم وصل استلام في اليوم نفسه، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه في قانون التعمير⁽²⁾.

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم من طرف مصالح العمران للبلدية، ثم يرسل إلى ممثلي المصالح المستشارة على مستوى الشباك الوحيد⁽³⁾ المحددة في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 خلال الآجال المنصوص عليها في قانون التعمير.

أما بخصوص الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم، فعند استيفاء ملف طلب الشهادة لجميع الشروط التشريعية والتنظيمية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار الإداري المتضمن شهادة التقسيم للعقار⁽⁴⁾ كإختصاص حصري له بموجب المادة 36 من المرسوم

1- انظر المادة 36 فقرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السالف الذكر.

2- أنظر المادة 36 فقرة 02 المرسوم التنفيذي نفسه.

3- انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- عيسى مهزول ، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في تشريعات دول المغرب (الجزائر- تونس-المغرب)، الرسالة السابقة، ص280.

التنفيذي رقم 15-19 وبذلك يكون الوالي والوزير المكلف بالعمران قد استبعد من هذا الاختصاص، بالرقابة بالرغم من أن المشرع منحهما ذلك في رخصة البناء⁽¹⁾.

بعد التحقيق في ملف شهادة التقسيم، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا إما بالموافقة على منح الشهادة، أو رفض منحها، إذا كانت لا تستوفي بعض الشروط أو كلها.

• قرار منح شهادة التقسيم:

إذا استوفى ملف طلب الشهادة الشروط المنصوص عليها في قانون التعمير، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم، وتبلغ لطلبها خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداعها⁽²⁾.

يحدّد قرار شهادة التقسيم في التوجهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة، ويحدد آجال انجاز التهيئة المقررة⁽³⁾ وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها⁽⁴⁾.

• قرار رفض منح شهادة التقسيم:

إذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستوفي للشروط المنصوص عليها في مادة العمران، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار إداري يرفض بموجبه منح شهادة التقسيم، ويمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد⁽⁵⁾ الذي تم تبليغه به وفي حالة سكوت الإدارة المختصة وعدم ردها بالآجال المحددة، أن يودع طعن على مستوى الولاية مقابل وصل إيداع، وفي هذه الحالة يلزم القانون مصالح الولاية بالرد بتسليم الشهادة أو رفض تسليمها على أن يكون مسببا في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع،

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 190.

2- أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السالف الذكر.

3- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 191.

4- أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها، السالف الذكر.

5- انظر المادة 40 رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها، السالف الذكر.

و 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.

ملخص الفصل الأول:

تتضح مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي ودوره في مراقبة المجال العمراني قبل البدء في تنفيذ الأشغال، بداية بمبادرته في إعداد المخططات العمرانية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكذا منح الرخص والشهادات العمرانية. حيث نجد أن المشرع الجزائري قد خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الآلية الرقابية المسبقة من أجل ضبط المجال العمراني الذي يعرف خروقات كثيرة، وجب الوقوف عليها ومعالجتها من خلال وضع الآليات والميكانيزمات اللازمة للحدّ من الفوضى التي يعرفها مجال العمران.

الفصل الثاني

إن سريان العلاقة بين الإدارة و المستفيدين من الرخص والشهادات تبقى قائمة بقيام الالتزامات بين الطرفين ، فالمستفيد منها يلتزم بتنفيذ ما جاء في أحكامها وفي المقابل يقع التزام المراقبة البعدية على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الأنشطة العمرانية، سواء أثناء تنفيذها (المبحث الأول)، أو عند الانتهاء منها وذلك بمتابعة مدى مطابقة هذه الأشغال للأشغال المعنية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال

إن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، لا يتوقف فقط على تمكين الأفراد من مختلف التراخيص التي تطرقنا إليها سابقا، بل عليه التأكد من أنّ الأشغال الجارية في الميدان مرخص بها إداريا ومتطابقة تقنيا مع مواصفات وشروط الترخيص، وذلك من أجل ضمان ضبط التوسع العمراني غير القانوني بشتى أنواعه، بالإضافة إلى حماية البيئة والمحيط العمراني وذلك بإيقاف كل الأشغال والأعمال الغير قانونية المتسببة في ذلك، ولهذا يقصد بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير، التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة⁽¹⁾.

ومن أجل دراسة المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال إرتأينا أن نقوم بتقسيم المبحث إلى مطلبين، المطلب الأولتطرقنا فيه إلى كيفية معاينة المخالفات العمرانية، أما المطلب الثاني فخصناه إلى شرطة العمران كآلية لمعاينة المخالفات في مجال التعمير.

المطلب الأول: كيفية معاينة المخالفات العمرانية

إن أول إجراء ميداني يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي هو معاينة المخالفات العمرانية حيث يتم بمقتضى إثبات وجود المخالفات لقواعد العمران.

حيث يعتبر هذا الإجراء ضروري قبل أي متابعة من الإدارة أو من القضاء، ونظرا لأهميتها فقد أحاطها المشرع بمجموعة من الشروط تتعلق بالأشخاص الذين يمكنهم معاينة

¹ - حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 102.

المخالفات العمرانية⁽¹⁾، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب، كما سنتطرق من خلاله إلى أنواع المخالفات العمرانية وأيضا إلى خصائص المخالفات العمرانية.

الفرع الأول: أنواع المخالفات العمرانية

بالرجوع إلى نص المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أنها تحدثت عن جرائم العمران بصفة عامة دون تعدادها؛ أي أنها لم تقم بذكر الأفعال المجرمة بصفة مباشرة وإنما أحالت ذلك لنصوص القانون 90-29 ومراسيمه التنفيذية وبالتالي فأي مخالفة لهذه المصادر تعتبر جريمة تعاقب عليها هذه المادة.

وتبعاً لذلك جاءت المادة 76 من القانون 04-05 لتوضيح غموض المادة 77 أعلاه لتذكر أنواع هذه المخالفة، حيث توجد مخالفات تتعلق برخصة التجزئة، ومخالفات تتعلق برخصة البناء، ومخالفات تتعلق بشهادة المطابقة، حيث سنتطرق أولاً إلى مخالفات رخصة التجزئة وذلك في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أولاً: أنواع المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة

وتتمثل المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة في:

1- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة:

لقد اشترطت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رخصة التجزئة عملية تقسيم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها، وكان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية، وهو الالتزام الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176² وبالتالي كل تجاهل لهذا الالتزام يعد مخالفة طبقاً للمادة 77 من القانون رقم 90-29، ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاث سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار،

¹- المرجع نفسه، ص 103-104.

²- مرسوم تنفيذي 91-176 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة تجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ملغى.

كذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت لاغية لعدم اكتمال أشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاث سنوات⁽¹⁾.

1- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة:

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وهذا بصريح نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، لأن عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

ثانيا: أنواع مخالفات رخصة البناء

إن المشرع الجزائري قد اشترط للحصول على رخصة البناء في حالة تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، أو حتى في حالة تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضلة على المساحات العمومية، أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيح، حيث تتعرض هذه الرخصة لمخالفات نص عليها المشرع في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير منها⁽²⁾:

1- القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:

يجب على صاحب رخصة البناء الالتزام بتنفيذ ماورد فيها واحترام الأصول الفنية وفق المستندات الصادر بموجبها الترخيص ولا يجوز له أن يدخل أي تغيير في المخططات المعتمدة، وإذا تم التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة تقرر الجهة القضائية هدمه أما جزئيا أو كليا في اجل تحدده وذلك من خلال نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

¹ سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014، ص 21.

² مريم براهيمى وفروج باريزة، الرقابة البعدية في مجال التعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 42.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽¹⁾.

2- عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار:

بحيث ألزم المالك أو الشخص القائم بالأشغال أن يقوم بإجراءات التصريح والإشهار، حيث يضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بفتح الورشة أو إتمام الأشغال، حيث ألزم المشرع في المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المستفيد من رخصة البناء، أن يقوم بوضع لافتة مرئية خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، وفي حالة قيام المستفيد من الأشغال بالبناء دون القيام بهذه تقوم المخالفة، كما تشمل هذه الجريمة أيضا عدم التصريح بفتح الورشات أو إتمام الأشغال.

جريمة عدم انجاز البناية في الآجال المحددة في الرخصة:

يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال لكي يقوموا بإنجاز بناياتهم في الآجال المحددة في رخصة البناء⁽²⁾.

ثالثا: أنواع مخالفات شهادة المطابقة

لقد صنف المشرع الجزائري مخالفات شهادة المطابقة إلى 3 أصناف وهي:

1- مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء:

ويقصد بالبنايات المشيدة دون رخصة بناء، تلك البنايات التي تُبنى دون الحصول المسبق على ترخيص، فالمالك أو صاحب المشروع ملزم بإصدار رخصة بناء مسبقا قبل البدء في أي إنشاءات سواء كان البناء معداً للسكن أو لأي غرض آخر.

¹- مريم براهيمية وفروج باريزة، المذكرة السابقة، ص 43.

²- المذكرة نفسها، ص 43.

إن العديد من البناءات تشيّد بدون رخصة بناء، وعند انتهاء الأشغال فيها يقوم مشيدوها بطلب استصدار شهادة المطابقة، ومن هذه البناءات نجد بنايات تشيّد دون رخصة بناء على أرض تابعة للاملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، وتشيّد بنايات على أرض ملك الغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي.⁽¹⁾

2- مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء فإن هذا يعدّ من مخالفات شهادة المطابقة، وبالتالي يمنع تسليمها، ومن الحالات التي لا تتطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلا: عدم احترام الارتفاع المرخص به، وإنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية، أو تغيير أو تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء، وذلك بفتح منافذ جديدة مثلا في الطابق الأرضي أو إنجاز باب للإستعمال الخاص في العمارات.⁽²⁾

3- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة:

إن المشرع قد جرّم فعل عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، ويتم ذلك بوضع لافتة عند ورشة البناء، وإجراء التصريح بإنهاء الأشغال يعدّ إجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من أجل تسليمه هذه الأخيرة (شهادة المطابقة)، وذلك عن طريق إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح وإنهاء ورشة الأشغال، وعدم القيام بهذا الإجراء يعدّ مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة، وتدخل ضمن هذا الصنف من المخالفات الحالات التالية:

¹ - زوليغة دردوري ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2013-2014، ص 27.

² - إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002، ص 225.

- عدم التصريح بإنطلاق وإنهاء الأشغال
- وعدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخص البناء؛ أي مواصفات البناء للرخصة (1).

الفرع الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات العمرانية

لقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات طبقا لأحكام وضوابط البناء والتعمير، فنصّ على هؤلاء الأشخاص في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات (2)، وكذا إجراءات المراقبة من خلال المادة الثانية منه حيث تنص على أنه: «يؤهل للبحث على المخالفات في مجال التعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية»:

- 1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن (3).
- 2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:
 - مهندسي الدولة في الهندسة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
 - مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

¹- زوليخة دردوري ، المذكرة السابقة، ص 28.

²- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا معاينتها وإجراءات المراقبة، ج ر ج ، عدد 06 ، الصادرة في 05 فبراير 2006، ص 04.

³- المرسوم التنفيذي 91-225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر ج ، عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والتقنيون الذين لهم تباعا خمس سنوات (05) على الأقل في ميدان التعمير والبناء.
- المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات (04) على الأقل في ميدان التعمير
- 3- الأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين والهندسيين في الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير⁽¹⁾

ويعين الأعدان المذكورين أعلاه في قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية، والعدل، والتعمير، على أن يؤدي هؤلاء الأعدان قبل الشروع في أداء مهامهم اليمن أمام رئيس المحكمة المختصة، كما أن الدولة تحمي الأعدان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال التدخل التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرر لهم، وألزم المرسوم التنفيذي 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن المخالفات، رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعدان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنيات التي في طور الانجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية، وكذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء لمعرفة مدى تطابقها مع القانون المعمول به، ويكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ليلا أو نهارا أو حتى أثناء أيام الراحة والعطل حسب ما نص عليه المادة 08 من نفس المرسوم، ويمكن الإعلان عن هذه الزيارات مسبقا، كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة؛ أي دون علم صاحب البناء.

¹- أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، السالف الذكر.

الفرع الثالث: خصائص المخالفات العمرانية

إن المخالفات العمرانية تتمتع بخصائص، إذ أنّ جرائمها في أغلبها عبارة عن جنح ومن أهم خصائصها:

أولاً: الطابع المادي:

ويعني أن الجنحة تنتج من مجرد عدم الامتثال للقوانين والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد للقيام بذلك؛ أي أن عدم احترام قواعد التعمير والبناء وحده يكفي لتكوين جريمة سواء كانت عمداً أولاً، وبالتالي فلا يمكن للمتهم أن يحتج بحسن نيته من أجل إبعاد المسؤولية الجزائية، كما أنه ليس للقاضي أخذها بعين الاعتبار للتجريم، وبالتأسيس على ذلك فلا يمكن أن يعتدّ بالخطأ في القانون كالاقتقاد مثلاً بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، إن الفعل الذي تمّ لا يدخل في إطار فرض رخصة البناء، أو الخطأ في الواقع كإقتقاد المالك، إن المهندس المعماري الذي تعاقد معه قد قام بإجراء طلب رخصة البناء وأنه تحصل عليها (1)

ثانياً: الطابع المستمر:

إن جرائم التعمير تتكون من نتيجة القيام بفعل أو الامتناع الذي يمتد أو يستمر على مرّ الزمن، أي أن هذه الجرائم تأخذ حيزاً من الوقت فهي مستمرة من بداية الفعل المجرّم إلى غاية انتهائه، نأخذ على سبيل المثال جنحة بناء بدون رخصة تقوم طول بداية فترة الأشغال إلى غاية انتهائها. (2)

¹ - حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 105.

² - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون التسيير الإقليمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012، ص 113.

ثالثا: الطابع العمدي:

سواء أكان النشاط عمدي أو لا فإنه عندما يبدأ المخالف في الأشغال بدون رخصة أو مخالفته لمقتضيات الرخصة، فإن الجريمة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا (1).

المطلب الثاني: شرطة العمران كآلية لمعاينة المخالفات العمرانية:

إنه نظرا لخصوصية مجال التعمير والتهيئة العمرانية والتعقيدات الموجودة في ميدانها، ومن أجل التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين، خول المشرع للإدارة آليات لمعاينة المخالفات العمرانية وتطبيق قواعد العمران، وتتمثل هذه الآليات في جهاز يسمى شرطة العمران، كآلية بشرية أكثر ميلا للبحث والتحري في مجال العمران وتتكفل بتطبيق قواعد التعمير والسهر على احترامها، وقد عملت وزارة الداخلية بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر (2).

ولدراسة هذا الجهاز ارتأينا أن نقوم بتقسيم هذا المطب إلى ثلاث فروع حيث تناولنا في (الفرع الأول) مفهوم شرطة العمران، وفي (الفرع الثاني) تناولنا الطبيعة القانونية لشرطة العمران، وفي (الفرع الثالث) تطرقنا لمهام شرطة العمران.

الفرع الأول: تعريف شرطة العمران

إنه ونظرا لتنامي وتكاثر ظاهرة البناءات اللاشعرية واكتساحها لمختلف المدن، وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع، فقد قامت الدولة بإنشاء جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة والتعمير وهي شرطة العمران (3)، حيث أنها فرع من الشرطة الإدارية، تهدف إلى تحديد القواعد العامة الهادفة والرامية إلى

1- سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2013-2014، ص 99.

2- حسنية غواس، المذكرة السابقة، ص 126.

3- خيرة لعبيدي، الرسالة السابقة، ص 243.

تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي⁽¹⁾.

فالدور الذي تقوم به شرطة العمران هو البحث عن المخالفات المرتكبة والتي تنص عليها القوانين المتعلقة بالتعمير⁽²⁾.

كما تعمل شرطة العمران على القيام بالزام المواطن على احترام القواعد القانونية سارية المفعول في مجال البناء والتعمير والقيام أيضا بمحاربة كل أشكال البناءات اللاشعرية.

وعلى 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 وهران عنابة وغيرها من الولايات الكبرى في الجزائر.

إلا أن نشاط هذه الوحدات جمد في بداية 1991 بقرار عن نفس المديرية بسبب تدهور الحالة الأمنية حيث تم إدماج أعوان شرطة العمران في المصالح الولائية للأمن العمومي من أجل تدعيم زملائهم في مختلف المهام مع بقاء استمرار مصالح الأمن العمومي في القيام بمهام مساعدة مصالح البلدية وذلك في كل العمليات المتعلقة بالعمران كالتهديم وغيرها⁽³⁾.

¹ عزالدين رمزي ويوسف قيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، 2016-2017، ص 54.

² أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، سنة 2003-2004، ص 116.

³ عز الدين رمزي ويوسف قيراطي، المذكرة السابقة، ص 55.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشرطة العمران

تعتبر شرطة العمران شرطة قضائية، حيث تشتمل على أعوان الشرطة القضائية يقومون بالتحري حول المخالفات وذلك بالتعاون مع أعوان مختصين ليست لهم علاقة بسلك الشرطة، حيث قام المشرع بتمديد الاختصاص في متابعة هذه المخالفات. إن ضباط الشرطة القضائية المنتمين لشرطة العمران باعتبارهم عناصر تعمل فقط على حماية باقي الأعوان عند تعرضهم للمضايقات خلال زيارتهم الميدانية، وبالتالي فقد تم استبعاد هؤلاء الضباط من الزيارة الميدانية الإجبارية، سواء عند حدوث اعتراض من المخالف أو عدمه، كما قد نص المشرع على ذلك من خلال نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 05 من الرسوم التنفيذية رقم 06-55 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها وإجراءات مراقبتها

إنه يمكن إعتبار شرطة العمران إلى حد بعيد شرطة إدارية تختص بالحفاظ على النظام العام والأمن العام والصحة العامة، ومن هنا فإن دورها وقائي متعلق بالضبط الإداري، إذ تعمل على منع وقوع الجرائم والإخلال بالنظام العام، كما لها في نفس الوقت هدف قمعي لضبط المخالفات بعد وقوعها وهو ما ينطبق على الشرطة القضائية ويضفي هذه الصفة على شرطة العمران، لذا فإن من المفروض أن يشمل هذا الجهاز أعوان مختصين في مجال التحري حول المخالفات وبهذا فإن شرطة العمران من المفروض أن تشمل أعوانا ذوي خبرة تقنية في مجال التعمير، وأعوانا لهم خبرة في ردع الجرائم والمخالفات مما يجعل كل صنف منها مكتملا للأخر.⁽¹⁾

¹ لطيفة مزباني ريمة ورباط محمد، دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، السنة الدراسية 2016-2017، ص 57-58.

ولكن هذا النقص يعوض من خلال وجود أعوان مختصين ومؤهلين تتم معاينتهم لهذه البناءات رفقة شرطة العمران، مما يفرض التكامل بين الجهتين، وقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئة والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها على أنها: «مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية»⁽¹⁾.

الفرع الثالث: مهام شرطة العمران

إنه نظرا للتجاوزات والمخالفات التي تحدث باستمرار على مستوى المحيط العمراني وتشعبها، نجد أن شرطة العمران والبيئة تسهر على تطبيق القوانين والتنظيمات بالتنسيق مع المصالح المحلية على مستوى البلديات والدوائر، حتى يقف أعوانها على مجمل التجاوزات التي قد يقع فيها المواطنين أثناء القيام بأشغال البناء أو التهيئة أو التخلص من النفايات المنزلية أو الصلبة، وذلك من خلال التدخلات الميدانية بمعية المصالح التقنية في مجال العمران، تمدّ المصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع التمشيات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام فيما يتعلق بمدى حياة صاحب الأشغال منعدمه على رخصة البناء عند انجاز أو إتمام أو تهيئة، وكذا التبليغ على البناء الفوضوي أو وجود استيلاء على قطع أرضية بطريقة لا شرعية⁽²⁾.

ولإثبات هذه التجاوزات تقوم بتحضير محاضر ضد المخالفين بعد المعاينة، فتعتبر محاضر إثبات مخالفات التعمير ذات حجية إلى أن يطعن فيها بالتزوير أو يثبت ضدها

¹ - أنظر للمرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء الجزينات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج رج ج، عدد 27، سنة 2009.

² - محمد لعمرى، "دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 07، سبتمبر 2018، ص 30.

العكس، كونها تتضمن مخالفات وجنح يعاقب عليها القانون، زيادة على العقوبات السالبة للحرية المنصوص عليها في قانون العقوبات كالحبس من شهر إلى سنتين (1).

بالإضافة إلى السيطرة على تنامي ظاهرة التعدي على الوجه العمراني للمدينة من خلال تكثيف الدوريات والمراقبة، دون أن ننسى عملها في ترقية العمل التحسيبي و التوعوي إلى جانب ترسيخ ثقافة بيئية لدى المواطن من خلال الفاعلين في هذا المجال من مجتمع مدني ومصالح تقنية محلية(2).

المبحث الثاني: صور الرقابة البعدية على أشغال العمران:

إن الرقابة البعدية هي التي تمارس عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها، وتظهر صور الرقابة البعدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي على أشغال العمران من خلال تسليم شهادة المطابقة، وأيضا تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، وهذا ما سنتطرق إليه في (المطلب الأول)، كما سنتطرق في (المطلب الثاني) إلىالجزاء المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص والشهادات.

المطلب الأول: تسليم شهادة المطابقة وشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة:

إن تسليم شهادة المطابقة وتسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة تدخل في إطار الرقابة البعدية للإدارة على أشغال العمران، حيث يخضع تسليم شهادة المطابقة وتسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة إلى شروط وإجراءات، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، حيث قسمنا المطلب إلى فرعين سنتناول في (الفرع الأول) مفهوم شهادة المطابقة وخصائصها وكذلك إجراءات تسليمها، وفي (الفرع الثاني) سنتطرق لتعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة وخصائصها وإجراءات تسليمها.

¹ - محمد لعمرى، المقال السابق، ص 31.

² - المقال نفسه، ص 31.

الفرع الأول: شهادة المطابقة:

إن قانون التعمير يلزم صاحب مشروع البناء بإعلام الإدارة فور انتهاء البناء، حيث تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، إذ تعتبر من بين آليات الرقابة البعدية في يد الإدارة، لذلك يتعين التطرق لمفهومها (أولاً)، وخصائصها (ثانياً) وإجراءات تحضيرها وتسليمها (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة آلية رقابية على أشغال البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾، ويجب على المالك أو صاحب المشروع التصريح بالإنهاء من أشغال البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة⁽²⁾.

وجاء في المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات لتحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 65 منه: «تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطيرة أو غير ملائمة أو غير الصحية».

من خلال نص المواد السابقة الذكر، يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: «قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها»⁽³⁾.

¹ - أنظر المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 56 من القانون نفسه.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة:

من خلال معرفتنا لمفهوم شهادة المطابقة، نستنتج بأن شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية، تتميز بعدة خصائص تميزها عن وثائق التعمير الأخرى منها:

1-شهادة المطابقة هي قرار إداري انفرادي:

وذلك بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة له والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يترتب على الصفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له حق الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

2-شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي:

إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء إستصدارها وإلا تجرى عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إضافة إلى ذلك لا يمكنه إستغلال المبنى إلا بعد الحصول عليها.

3-شهادة المطابقة من رخص الضبط:

أي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.

4-شهادة المطابقة ذات طابع وقائي:

في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء ورخصة التجزئة.

5-شهادة المطابقة ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة:

التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا⁽¹⁾.

¹- خيرة لعبيدي، الرسالة السابقة، ص ص 62-63.

ثالثا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الشروط والكيفيات للحصول على شهادة المطابقة في القسم الثاني من الفصل الثالث والمعنون دراسته بشهادة المطابقة (1) وللحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع هذه المراحل:

1- التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد الانتهاء من انجاز أشغال البناء، بإعلام الإدارة ممثلة في المجلس الشعبي البلدي، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثون يوما (30) ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم، ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الإشغال تبعا للأجال والشروط المطلوبة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي (2)

2- لجنة تحقيق ومراقبة المطابقة:

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، وهذه اللجنة تتكون من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

1- أنظر المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
وقبل البدء في عملية تحقيق المطابقة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل.

يعدّ محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة، وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.

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

3- تسليم شهادة المطابقة:

بعد قيام لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء، يتم تسليم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، التي يرفق نموذج منها من المرسوم 19/15 الذي يرسل له المحضر يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة ثمانية (08) أيام ابتداء من الخروج (2).

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء فيتم رفض منح شهادة المطابقة مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وتذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90. (3)

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (03) أشهر في كل الأحوال قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقات القضائية.

¹- أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

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

³- أنظر المواد من 73 إلى 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف ذكره.

الفرع الثاني: شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

تعدّ شهادة قابلية الاستغلال ضرورية في عملية الانتهاء من أعمال التجزئة، حيث يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة وتعتبر من الشهادات المهمة والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 23 ونحوها وسنحاول دراستها من خلال:

أولاً: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

هو إجراء استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم 09-307 ، والمرسوم 15 - 19 بتسمية مغايرة، حيث كانت في ظل المرسوم 09 - 307 تسمى شهادة النفع والتهيئة⁽¹⁾، أما المرسوم الجديد فتسمى بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، حيث أجاز للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية. ومن هذا المنطلق نعرف هذه الشهادة أنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة فيطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة⁽²⁾.

¹ المادة 33 مكرر من المرسوم 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ، عدد 55 ، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009، ص 04.

² كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة (02)، الجزائر، ص 307.

ثانيا: خصائص شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة:

تتميز شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

- 1- شهادة قابلية الاستغلال وثيقة إدارية تمنحها سلطة إدارية مختصة ويتم تسليمها وفق إجراءات منصوص عليه في المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 2- شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن قرار إداري، حيث تتجلى هذه الصفة الإدارية أن المتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام السلطة الإدارية أو القضاء.
- 3- شهادة قابلية الاستغلال تعتبر وسيلة رقابية، وهذا عن طريق المعاينة الميدانية التي تجريها الإدارة للتأكد من مدى تطابق أشغال التجزئة لمضمون الرخصة.
- 4- شهادة قابلية الاستغلال لها طابع إلزامي: كانت شهادة النفع والتهيئة في ظل المرسوم 307/09 في المادة 23 مكرر مسألة اختيارية نستشف ذلك من خلال كلمة "يمكن"، للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة أن تسلم له شهادة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها، بما أنها اختيارية فلا داعي لوجودها في ملف طلب رخصة البناء فهي غير إلزامية، أما في ظل المرسوم 15-19 تنص المادة 23 منه على أنه: "يطلب المستفيد من رخصة إتمام الأشغال شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة"، ولم تنص على الإلزامية ولكن نستشف "الإلزامية" في نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث يخضع بيع قطعة أرضية أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، كذلك لا بدّ من تقديمها أثناء بيع أو كراء القطعة الأرضية التي تشمل على المباني الموجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، فهي من الشروط الإلزامية للتنازل عن حصص الأرض المجزأة، ومن هذا المنطلق نقول أن أهمية هذه الشهادة تكون فقط في حالة التصرف في حصص الأرض المجزأة، وبما أنها مطلوبة في ملف رخصة البناء فلا بد من وجودها (1)

1- كلثوم حجوج، المقال السابق، ص 308.

ثالثا: إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال:

سنقوم بالتطرق للإجراءات المتعلقة بمنح شهادة قابلية الاستغلال من خلال التطرق لطلب هذه الشهادة، ومضمون الطلب ثم دراسة الطلب وكذا الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة.

1- طلب شهادة قابلية الاستغلال:

بالرجوع لنص المادة 23 من المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن شهادة قابلية الاستغلال هي شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة، أي كل شخص مستفيد من رخصة التجزئة له حق طلب شهادة قابلية الاستغلال.

2- مضمون طلب شهادة قابلية الاستغلال:

بالرجوع لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن طلب شهادة قابلية الاستغلال يرفق بملف يحتوي الوثائق التالية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.
- محضر استلام الأشغال.

رابعا: دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال

تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال 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 الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل (1)

¹ المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع السالف الذكر.

إن دراسة الطلب يتعلق بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

كما تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة⁽¹⁾

خامسا: البث في طلب شهادة قابلية الاستغلال:

يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات وذلك بعد القيام بالمعاينة الميدانية وكذلك بطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى (30) يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن⁽²⁾.

سادسا: الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الاستغلال:

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⁽³⁾

سابعا: مضمون قرار شهادة قابلية الاستغلال:

إن مضمون قرار شهادة قابلية الاستغلال يكون إما:

1- قبول الطلب:

وفي حالة قبول الطلب يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾.

¹ المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع السالف الذكر.

² عز الدين رمزي ويوسف قيراطي، المذكرة السابقة، ص 49.

³ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

⁴ عز الدين رمزي ويوسف قيراطي، المذكرة السابقة، ص 49.

2- تأجيل البث في طلب شهادة قابلية الاستغلال:

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال، على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال فيه (1)

- رفض الطلب:

في حالة رفض الطلب يمكن لصاحب شهادة قابلية الاستغلال 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 تسليم أو الرفض المسبب ب (15) يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني 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 إخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة (2).

¹ - أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 31 من المرسوم نفسه.

المطلب الثاني: الإجراءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص والشهادات:

لقد قام المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري أو ممارسة مهنة المهندس المعماري⁽¹⁾ بإحداث تغيير نوعي في مجال تطبيق العقوبات على المخالفين لقانون العمران حيث كانت في ظل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة التعمير من اختصاص القضاء وحده، وبعد إستحداث المرسوم التشريعي 94-07 أعطى صلاحيات للبلدية كإدارة من أجل مواجهة المخالفات المتزايدة في مجال العمران⁽²⁾ وسنحاول من خلال هذا المطلب التطرق لمختلف الجزاءات التي تفرضها الإدارة وهذا في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد البناء وإتمام إنجازها.

الفرع الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء:

إن رخصة البناء تعتبر من أهم الرخص العمرانية التي قد جاء بها المشرع في قانون التهيئة والتعمير وهذا لما لها من دور كبير في تنظيم حركة العمران. وسنقوم من خلال هذا الفرع بالتطرق لأهم الإجراءات المترتبة عن مخالفة رخصة البناء:

1- البناء بدون رخصة:

لقد نص المشرع الجزائري ووضح هذه العقوبة أكثر بالقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁽³⁾، إذ نجد أنه كل من يشيد أو يحاول تشييد بنائه دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار

¹ مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. ج ر ج ، عدد 32، سنة 2004.

² عز الدين رمزي ويوسف قيراطي، المذكرة السابقة، ص 65.

³ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر ج ، عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، ص 19.

(100.00 دج) ويعاقب المخالف في حالة العود بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة (01) وتضاعف الغرامة (1)

2- عدم إنجاز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء.

نجد أيضا المشرع قد عاقب من لا ينجز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) (2).
يتبين لنا أن المشرع قد عاقب من لا ينجز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء بدون رخصة.

3- عدم جواز الربط بشبكات الانتفاع العمومي في إعدام رخصة البناء:

لقد سلط المشرع على كل من يقوم بهذا الربط الغير القانوني سواء كان ذلك بصفة مؤقتة أو نهائية، بعقوبة الغرامة التي تتراوح بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى ألف (100.000)، بالإضافة لذلك يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على حساب المخالف، مع مضاعفة الغرامة في حالة العود (3).

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على مخالفة شهادة المطابقة

سنقوم بدراسة الجزاءات التي تترتب على مخالفة شهادة المطابقة في أربعة نقاط هي:
أولاً: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد:

لقد نصت المادة 92 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنه: يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) كل من لم يقدم شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون، وفي حالة العود، تضاعف الغرامة (4)

1- أنظر المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

2- أنظر المادة 78 من القانون نفسه.

3- أنظر المادة 88 من القانون نفسه.

4- المادة 92 من القانون نفسه.

ثانيا: إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها:

لقد نصت المادة 80 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على عقوبة لكل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، وذلك بتوقيع غرامة مالية من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف الغرامة (1).

ثالثا: إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

لقد عاقبت المادة 82 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها، التي تثبت شهادة المطابقة بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كما منحت السلطة للجهة القضائية في أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا.

كما يمكن ان تضاعف الغرامة ويصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشرة (12) شهرا في حالة عدم امتثال المخالف (2)

رابعا: عدم التصريح ببناية تتطلب تحقيق المطابقة:

بالرجوع للمادة 83 من القانون 15/08 فإنه يعاقب بغرامة 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 تقع على عاتق المخالف (3).

الفرع الثالث: الجزاء المترتب على مخالفة رخصة التجزئة:

سنقوم في الفرع بالتطرق إلى الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة من خلال نقطتين:

¹ المادة 80 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السالف الذكر

² المادة 82 من القانون نفسه

³ المادة 83 من القانون نفسه.

أولاً: إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة:

إن هذه الجريمة متشابهة مع جريمة تشييد بناء دون رخصة في جزء من الركن المادي، وهو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها يسلم من الجهة الإدارية المختصة وفق شروط خاصة، غير أن جريمة تشييد بناء دون رخصة تتعلق بإقامة بناء على أرض أي عقار غير مبنى بينما جريمة إقامة تجزئة دون رخصة فتتعلق بأشغال البناء وترتبط أساساً بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبنى أصلاً⁽¹⁾.

وحسب ما جاء في المادة 74 من القانون 15/08 فالعقوبة لهذه الجريمة هي الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج)⁽²⁾. كل من ينشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، كما أنه في حالة العود تضاعف العقوبة.

ثانياً: تشييد بناء داخل تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة

يعاقب حسب نص المادة 75 من القانون 15/08 كل من يشيد بناية داخل تجزئة، لم يتحصل لها على رخصة تجزئة بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁽³⁾.

¹ - عايدة ديرم، " مخالفات التعمير في التشريع الجزائري "، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، عدد 39، سنة 2014، ص 151.

² - المادة 74 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

³ - المادة 75 من القانون نفسه.

ملخص الفصل الثاني:

إن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير تبقى قائمة أثناء تنفيذ عمليات البناء وبعد عمليات البناء، وذلك من خلال مطابقة الأشغال للرخص المعنية بها حتى يضمن احترام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء والتعمير، وتتضح صور الرقابة البعدية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي على عملية البناء، من خلال تسليمه لشهادة المطابقة، وشهادة قبلية الاستغلال والتهيئة، وكذلك توقيع الجزاءات على المخالفين للرخص والشهادات في حالة مخالفة ما جاء أحكامها.

خاتمة

إن التوسع العمراني في الجزائر يعرف تسارع كبيرا، إذ أدى إلى إحداث أقطاب عمرانية وأحياء سكنية عديدة ومنشآت صناعية كبرى أغلبها في طور الإنجاز، وأخرى في طريقها للإنجاز، من أجل ضبط المجال العمراني أوجد المشرع ترسانة من التشريعات والأنظمة وكذلك العديد من المتدخلين في مجال الرقابة على العمران و على رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي حوّل المشرع صلاحيات كبيرة بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة في مجال مراقبة العمران، ويرتكز في هذه الرقابة على آليتين أساسيتين هما: رقابة قبلية ورقابة بعدية على أشغال البناء، ويستمد رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الصلاحية خاصة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، واللذان يعتبران كمرجعين أساسيين في مجال العمران إلى جانب قوانين ومراسيم أخرى لها علاقة بقواعد التهيئة والتعمير.

وإيماننا منه بوضع حدّ للفوضى العمرانية وإرادته القوية في معالجتها، منح المشرع صلاحيات واسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال مشاركته في إعداد ووضع المخططات العمرانية التي تسمح له بالتحكم في مراقبة أشغال البناء، زد على ذلك شملها بوثائق رقابية تتمثل في إصدار ومنح الرخص والشهادات والتي تعدّ قرارات إدارية لها نفس خصائص القرار الإداري، وهكذا تتحقق عملية الرقابة المسبقة على عمليات البناء والتعمير، ورقابة بعدية تتمثل في مراقبة أشغال البناء أثناء وبعد التنفيذ عن طريق تعيين المخالفات العمرانية و تحريرها من قبل أعوان مؤهلين لذات الغرض ، ويقومون برفعها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للنظر فيها.

من خلال تحليلنا للآليات الرقابية المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي نخلص إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- تمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاختصاص الحصري في إصدار رخصة الهدم فيه تعسف وإضرار بالأفراد، لأن مياعدها غير قابل للتأجيل ولا لوقف التنفيذ.
- وسّع المشرع في نطاق مجال رخصة البناء عكس ما كان في القوانين السابقة.

- عدم تفعيل دور شرطة العمران، حيث يبقى دورها تهديم الأكوخ القصدية فقط، هذا ما وقفنا عليه عمليا عكس شرطة العمران التابعة للمديرية العامة للأمن الوطني والتي تقدم ميدانيا بالتدخل مع المخالفين وانجاز ملفات ضدهم.
- حاول المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، أن يوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في احترام قانون العمران من جهة، وتلبية حاجيات الأفراد في مجال السكن من جهة أخرى.
- ميّز المشرع بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة من حيث تقسيم العقارات المبنية، وأهداف كلّ منهما وشروطهما من خلال المادة 59 من القانون 90-20 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- وضع المشرع عقوبة إدارية بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي، بالإضافة للعقوبات الجزائية من خلال المادة 77 من القانون 90-29 من أجل تفادي البناءات غير المشروعة.

التوصيات:

- إعادة النظر في المؤهل العلمي للمنتخبين المحليين مع فتح ورشات تكوينية لهم في مجال العمران.
- توظيف العنصر المختص على مستوى المصالح التقنية للبلدية لأن مجال العمران يعد مادة تقنية يجب الإلمام بها
- إعطاء صلاحيات أكثر لشرطة العمران على مستوى البلدية وتدعيمها بالعنصر البشري المختص وكذا العتاد وتفعيل دورها من خلال تنسيق جهودها والعمل بالتنسيق مع شرطة العمران التابعة للشرطة يعطيها فعالية أكثر
- التشديد على المخالفين لقواعد البناء والتعمير من خلال مضاعفة قيمة الغرامات حتى تكون رادعة أكثر.

- ضرورة تقييد السلطة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرارات المتعلقة بالرخص والشهادات، وذلك للحدّ من الإهمال والتعسف الصادر منه.
- التركيز على نشر الثقافة العمرانية بين الأفراد وذلك بالقيام بحملات تحسيسية وزيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي، مع الاعتماد على العقوبات المالية كوسيلة للردع.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر

I- النصوص التشريعية:

أ- القوانين:

1- مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج ، عدد 32، الصادرة في 14 ذي الحجة 1414.

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج ، عدد 52، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 02 ديسمبر عام 1990، المعدل والمتم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق 14 غشت 2004، ج ر ج ج ، عدد 51 ، الصادرة في 28 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 15 غشت 2004.

3- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج ، عدد 49 ، الصادرة بتاريخ أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990.

4- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر ج ج ، عدد 44، الصادرة 03 أوت 2008.

ب- النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج ، عدد 26، الصادرة في 18 ذو القعدة عام 1411.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ج ج ، عدد 26 ، الصادرة 01 جوان 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر ج ج ، عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم، للمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أبريل 2012 ، ج ر ج ج ، عدد 21، الصادرة بتاريخ 11 أبريل 2012.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ج ج ، عدد 26، المؤرخ في أول يونيو سنة 1991.

4- المرسوم التنفيذي 91-225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر ج ج ، عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.

5- المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 هـ الموافق لـ 30 يناير 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا معاينتها وإجراءات المراقبة، ج ر ج ج ، عدد 06، الصادرة في 06 محرم عام 1427 الموافق لـ 05 فبراير 2006.

6- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء الجزئيات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ج ج ، رقم 27، المؤرخة في 07 جمادى الأولى عام 1430 هـ.

7- المرسوم 09- 307، المؤرخ في 03 شوال عام 1430 الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، ج ر ج ج ، عدد 55 ، الصادرة في 08 شوال عام 1430 الموافق لـ 27 سبتمبر سنة 2009.

8- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ج ج ، عدد 07، المؤرخة في 11 فبراير سنة 2015.

II-قرارات وأحكام قضائية:

1- قرار رقم 23354 مؤرخ في 28-06-2006، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، الغرفة المدنية.

ثانيا: المراجع

I- الكتب:

1. إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002.
2. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
3. مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط01 جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

II- أطروحات دكتوراه:

1. مهزول عيسى، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، تشريعات دول المغرب العربي، (الجزائر - تونس - المغرب)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية العلوم و الحقوق السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2017- 2018.
2. لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآلتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر،
2018-2019.

III-رسائل ومذكرات تخرج:

أ- مذكرات الماجستير:

1. أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الجزائر، سنة 2003-2004.

2. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة،القانون التسيير الإقليم،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة منتوري،قسنطينة، سنة 2011-2012.

3. حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، جامعة قسنطينة 01، 2013.

4. سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2013- 2014.

ب- مذكرات الماستر:

1. سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014.

2. براهيم مريم وفروج باريزة، الرقابة البعدية في مجال التعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.

3. عز الدين رمزي و قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم العلوم القانونية و الإدارية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016-2017.

4. مزياني لطيفة ريمة ورباط محمد، دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، السنة الدراسة 2016-2017.

5. بالول تسعديت و حساني جوهر، الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

6. مليك جهاد، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2017-2018.

IV-المقالات:

1. الزين عزري، النظام القانوني لرخص البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، (البحوث والدراسات البرلمانية)، العدد 09، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جويلية 2005.

2. عايدة ديرم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل الصادرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سنة 2014.
3. محمد لعمرى، "دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 07، سبتمبر 2018.
4. كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة (02).

ملخص الدراسة:

تتضح مسؤولية المجلس الشعبي البلدي ودوره في مراقبة المجال العمراني قبل البدء في تنفيذ الأشغال، بداية بمبادرته في إعداد المخططات العمرانية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكذا منح الرخص والشهادات العمرانية.

حيث نجد أن المشرع الجزائري قد خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الآلية الرقابية المسبقة من أجل ضبط المجال العمراني الذي يعرف خروقات كثيرة، وجب الوقوف عليها ومعالجتها من خلال وضع الآليات والميكانيزمات اللازمة للحدّ من الفوضى التي يعرفها مجال العمران.

إن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير تبقى قائمة أثناء تنفيذ عمليات البناء وبعد عمليات البناء، وذلك من خلال مطابقة الأشغال للرخص المعنية بها حتى يضمن احترام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء والتعمير، وتتضح صور الرقابة البعدية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي على عملية البناء، من خلال تسليمه لشهادة المطابقة، وشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، وكذلك توقيع الجزاءات على المخالفين لأحكام هذه الرخص و الشهادات.

Résumé de l'étude :

La responsabilité du Conseil Municipal du Peuple et son rôle dans le suivi de la sphère urbaine est évidente avant le début de la mise en œuvre des travaux, à commencer par son initiative de préparation des plans d'urbanisme à travers le schéma directeur de préparation et de reconstruction et le plan d'occupation du sol, ainsi que l'octroi des licences et certificats d'urbanisme.

Où nous constatons que le législateur algérien a autorisé le Président du conseil municipal de l'Assemblée de ce mécanisme de régulation avant un champ de gel de milieu urbain, qui connaît de nombreuses violations, il doit se démarquer et être abordées par le développement de mécanismes et nécessaires pour réduire le chaos connu au domaine de l'architecture.

Les pouvoirs du Président du Conseil Municipal du Peuple dans le domaine de la construction et de la reconstruction restent en place pendant la mise en œuvre des opérations de construction et après les opérations de déconstruction, en alignant les travaux avec les autorisations pertinentes afin de garantir le respect des lois et règlements relatifs à la construction et à la reconstruction. la construction, par la livraison d'un certificat de conformité, et un certificat d'octroi d'exploitation Mal y et de configuration, ainsi que des sanctions aux contrevenants Les dispositions de ces licences et certificats.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

شكر وعرهان

إهداء 01

إهداء 02

1	.....مقدمة
	الفصل الأول: الآليات القبلية المخولة رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل عمليات
35-06	.....البناء
06	.....تمهيد
06	.....المبحث الأول: الرقابة بواسطة أدوات التعمير
06	.....المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)
07	.....الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
08	.....الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير...
08	.....أولاً: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مشروع المخطط
09	.....ثانياً: إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي....
11	.....ثالثاً: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	.....المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي: (P.O.S)
12	.....الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
13	.....أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي
13	.....ثانياً: أهدافه
	الفرع الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي
14	.....والمصادقة عليه
14	.....أولاً: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي
15	.....ثانياً: الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي

16	.....ثالثا: مرحلة الاستقصاء العمومي
17	.....رابعا: المصادقة على المخطط
19	.....المبحث الثاني: الرقابة القبلية بواسطة منح الرخص والشهادات
19	.....المطلب الأول: تسليم الرخص
19	.....الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء وخصائصها
20	.....أولا: التعريف القانوني والفقهي لرخصة البناء
21	.....ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة البناء
22	.....الفرع الثاني: مفهوم رخصة الهدم وخصائصها وإجراءات الحصول عليها
23	.....أولا: تعريف رخصة الهدم وخصائصها
23	.....ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم
24	.....الفرع الثالث: مفهوم رخصة التجزئة وإجراءات الحصول عليها
24	.....أولا: تعريف رخصة التجزئة
25	.....ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
26	.....المطلب الثاني: الرقابة عن طريق تسليم الشهادات
26	.....الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير وأهميتها وإجراءات تسليمها
26	.....أولا: تعريف شهادة التعمير
28	.....ثانيا: إجراءات منح رخصة التعمير
29	.....الفرع الثاني : شهادة تقسيم
29	.....أولا: مفهوم شهادة التقسيم والوثائق الخاصة بها
31	.....ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
33	.....ملخص الفصل:
64-37	.....الفصل الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد عملية البناء
35	.....تمهيد

35	المبحث الأول: المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال.....
35	المطلب الأول: كيفية معاينة المخالفات العمرانية.....
36	الفرع الأول: أنواع المخالفات العمرانية.....
36	أولا: أنواع المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة.....
37	ثانيا: أنواع مخالفات رخصة البناء.....
38	ثالثا: أنواع مخالفات شهادة المطابقة.....
40	الفرع الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات العمرانية.....
42	الفرع الثالث: خصائص المخالفات العمرانية.....
42	أولا: الطابع المادي.....
42	ثانيا: الطابع المستمر.....
43	ثالثا: الطابع العمدي.....
43	المطلب الثاني: شرطة العمران كآلية لمعاينة المخالفات العمرانية.....
43	الفرع الأول: تعريف شرطة العمران.....
45	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشرطة العمران.....
46	الفرع الثالث: مهام شرطة العمران.....
47	المبحث الثاني: صور الرقابة البعدية على أشغال العمران.....
47	المطلب الأول: تسليم شهادة المطابقة وشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.....
48	الفرع الأول: شهادة المطابقة.....
48	أولا: تعريف شهادة المطابقة.....
49	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة.....
50	ثالثا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة.....
52	الفرع الثاني: شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.....
52	أولا: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.....

53	.....ثانيا: خصائص شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة
54	.....ثالثا: إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال
54	.....رابعا: دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال
55	.....خامسا: البث في طلب شهادة قابلية الاستغلال
55	.....سادسا: الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الاستغلال
55	.....سابعا: مضمون قرار شهادة قابلية الاستغلال
57	.....المطلب الثاني: إجراءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص والشهادات
57	.....الفرع الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء
58	.....الفرع الثاني: الجزاء المترتب على مخالفة شهادة المطابقة
58	.....أولا: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد
59	.....ثانيا: استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها
59	.....ثالثا: استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها
59	.....رابعا: عدم التصريح ببناية تتطلب تحقيق المطابقة
59	.....الفرع الثالث: الجزاء المترتب على مخالفة رخصة التجزئة
60	.....أولا: إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة
60	.....ثانيا: تشيد بناء داخل تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة
61	.....ملخص الفصل الثاني
63	.....خاتمة
67	.....قائمة المصادر والمراجع
73	.....ملخص الدراسة
76	.....فهرس الموضوعات