



جامعة الحاج لخضر باتنة 1-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق  
تخصص: إدارة محلية

إشراف الأستاذ الدكتور:

محمد الأخضر بن عمران

إعداد الطالبة:

مسعودة دبراسو

### لجنة المناقشة:

<u>الاسم واللقب</u>	<u>الدرجة العلمية</u>	<u>المؤسسة الأصلية</u>	<u>الصفة</u>
د/ صدراقي صدراقي	أستاذ محاضر (أ)	جامعة باتنة 1	رئيساً
أ.د/ بن عمران محمد الأخضر	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مقرراً
د/ بيطام أحمد	أستاذ محاضر (أ)	جامعة باتنة 1	ممتحناً
د/ عاشور نصر الدين	أستاذ محاضر (أ)	جامعة بسكرة	ممتحناً
د/ بن أعراب محمد	أستاذ محاضر (أ)	جامعة سطيف 2	ممتحناً

السنة الجامعية: 2021/2020

# (بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ)

يَا أَيُّهَا النَّاسُ اعْبُدُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ وَالَّذِينَ مِنْ قَبْلِكُمْ لَعَلَّكُمْ  
تَتَّقُونَ (21) الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ  
السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أُندَادًا  
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ (22)

(صدق الله العظيم)

(سورة البقرة)

## إهداء

إلى منبع العطف والرحمة والتضحية والحب في أعلى الدرجات  
والدتي ووالدي عرفانا وتقديرا حفظهما الله وأمدهما بوفير الصحة  
إلى سندي في هذه الحياة زوجي "سعيد مختاري" حفظه الله  
إلى أقرب الخلق إلى قلبي إخوتي وأخواتي وأفراد عائلاتهم  
إلى والدة زوجي وجميع أفراد العائلة  
إلى كل من ساعدني من بعيد أو قريب ولو بكلمة طيبة  
إلى كل من يسعى لطلب العلم...  
إليهم جميعا أهدي هذا العمل المتواضع.

مسعودة دبراسو

## كلمة شكر

أحمد الله حمدا كثيرا وأشكره شكرا يليق بمقامه أن تفضل علينا برحمته وعظيم قدرته في إتمام هذا العمل العلمي.

ثم أتقدم بجزيل الشكر والعرفان وعظيم الامتنان إلى الأستاذ الفاضل والمحترم البروفيسور محمد الأخضر بن عمران على تفضله قبول الإشراف على هذا البحث الذي أمدني من وقته الثمين ولم يدخر جهدا في سبيل توجيهي بإرشاداته ومساعداته القيمة نفعا الله بعلمه وجزاه عني وعن غيري خير الجزاء.

كما لا يفوتني تقديم خالص الشكر والعرفان إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء فريق التكوين اللذين أشرفوا على تأطيرنا وتكويننا وعلى رأسهم الأستاذة الدكتورة فريدة مزباني والشكر موصول إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم مراجعة هذه الأطروحة وتصويب أخطائها وإثرائها بأرائهم القيمة.

الباحثة

مقدمة

في ظل الإصلاحات العامة التي إستوجبها دستور 1989، تبين التوجه الجديد للدولة من خلال محاولة توزيع الصلاحيات بين السلطات المركزية والهيئات اللامركزية محاولة بذلك أن تسند لهذه الأخيرة العديد من المهام، من بينها المتعلقة بالتهيئة العمرانية التي أولى لها المشرع عناية بالغة بصور قانوني البلدية والولاية لسنة 1990، لينتقل بذلك اهتمام السلطات العمومية من رفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد إلى محاولة تحقيق نمط عمراني منسجم ومتناسق بين أجزاء المدينة الجزائرية والحفاظ على الطابع العمراني المنظم تماشيا مع السياسة المطبقة في ميدان التهيئة العمرانية. ونظرا للاهتمام البالغ من المشرع بهذه المسائل، سن مجموعة من القوانين ذات الصلة بالموضوع، حيث صدر القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي يعتبر النص الأساسي لتنظيم العقار بالجزائر والذي عمل على ضبط الأسس العامة للملكية العقارية.

وضمن نفس السياق، كان لابد من إعادة النظر في أدوات التهيئة العمرانية التي كان معمولا بها قبل سنة 1990، نظرا لعدم مواكبتها للتغيرات الواقعة في هذا الميدان نتيجة النزوح الريفي والنمو الديمغرافي المتزايد للسكان، تم إصدار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر التشريعي الأساسي في مادة العمران، والذي وضع آليات الرقابة التي تمارسها الجماعات المحلية بهدف ضبط الاستعمال اللاعقلاني للأراضي الذي تسبب فيه التشريع السابق.

غير أن الأزمة الأمنية والأوضاع التي عاشتها البلاد حالت دون الاستمرار في تطبيق التوجه الجديد للدولة في ميدان التهيئة والتعمير، مما جعل بعض القوانين الهامة سيما تلك المتعلقة بالرقابة البعيدة تتأخر عن الصدور مما انجر عنه فراغ تشريعي كبير في هذا المجال.

ليتدخل المشرع بتعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 04-05 والذي صدر نتيجة الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر سنتي 2001 و 2003 والذي حاول المشرع من خلاله تدارك نقائص القانون الذي سبقه.

غير أنه بإلقاء نظرة سريعة على المنظومة القانونية التشريعية منها أو التنظيمية التي أسسها المشرع الجزائري في المجال العمراني ابتداء من سنة 1990 إلى يومنا هذا تجعلنا ننتبه إلى الأهمية التي أولها المشرع لمجال التهيئة العمرانية باعتبارها أكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة الأفراد.

وفي هذا الإطار منح المشرع للجماعات المحلية سلطة ممارسة وظيفة الضبط الإداري في المجال العمراني. ويظهر ذلك من خلال فرض رقابتها على جميع العمليات العمرانية سواء ما تعلق منها بالرقابة القبلية أو ما تعلق بالرقابة البعدية بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني وتحقيق المصلحة العامة العمرانية.

وعلى الرغم من الترسنة القانونية التي أصدرها المشرع من أجل تنظيم المجال العمراني وتحقيق المصلحة العمرانية العامة، إلا أن المخالفات العمرانية في تزايد مستمر ويظهر ذلك من خلال تفشي واستفحال ظاهرة البناء المخالف للقوانين المنظمة لل عمران.

وتأسيسا على ما سبق، يمكن تحديد الجوانب المختلفة لهذه الدراسة من خلال النقاط التالية:

### 1- أهمية موضوع البحث:

تبرز الأهمية العلمية والعملية لموضوع رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري من خلال ما يلي:

#### أ- أهمية الموضوع من الناحية العلمية

1- العناية التي أولاها المشرع للمجال العمراني منذ سنة 1990 إلى يومنا هذا ويظهر ذلك من خلال استمرار إصداره لمختلف النصوص القانونية لضمان حياة مستقرة للمواطن من جهة، ولضبط التوسع العمراني العشوائي من جهة أخرى.

2- تظهر أهميته من خلال الآليات القانونية التي منحها المشرع للجماعات المحلية لتمكينها من ممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير لمحاولة التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة كون أن ضبط وتنظيم النشاط العمراني مرتبط بالحقوق والحريات العامة التي كفل لها المشرع حماية قانونية خاصة.

3- يحظى موضوع الدراسة باهتمام الباحثين في مختلف التخصصات ومن زوايا مختلفة لاسيما العلوم القانونية، الهندسة المعمارية، علم الاجتماع، تقنيات التسيير الحضري... الخ.

#### ب- أهمية الموضوع من الناحية العملية

1- هذا الموضوع يندرج ضمن أهم المجالات الحيوية التي تؤثر في مختلف جوانب الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للمواطن.

2- كما تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال التزايد المستمر للتجاوزات والمخالفات العمرانية والفوضى العمرانية التي تسود أغلب المدن الجزائرية وجهود الدولة المبذولة من أجل السيطرة على الوضع من خلال تقييد النشاط العمراني لتحقيق تطلعات المواطنين وإشباع حاجاتهم إلى المساكن والمنشآت.

3-تبقى لهذا الموضوع فائدة عملية للمهتمين بمجال العمران من طلبة وباحثين بصفة عامة، لما حاولنا جمعه وتحليله من نصوص قانونية، تعليمات ومذكرات، أحكام قضائية ذات الصلة بموضوع البحث.

## 2-دوافع اختيار الموضوع:

وتكمن أسباب اختيار الموضوع فيما يلي:

-استفحال ظاهرة البناءات الفوضوية ونشوء النسيج العمراني في أغلب المدن الجزائرية.

-تعسف الإدارة وتماطلها في تمكين الأفراد من الحصول على مختلف الرخص والشهادات في مجال العمران، مما يؤدي إلى عزوف الأفراد عن التوجه لها وبالتالي مباشرة مختلف الأنشطة العمرانية من بناء أو هدم أو تجزئة أو تقسيم لملكياتهم العقارية دون احترام للشروط والمعايير المحددة قانونا.

## 3-إشكالية البحث:

مما سبق، يمكن صياغة إشكالية الدراسة على النحو التالي:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع آليات قانونية تكفل للجماعات المحلية ممارسة رقابة فعالة على العمليات العمرانية في ظل احترام قانون العمران؟

## 4-أهداف الدراسة:

توخيت من هذه الدراسة بلوغ الأهداف الآتية:

1- محاولة القيام بدراسة وتحليل النصوص القانونية المنظمة للعمران في التشريع الجزائري للوقوف على مواطن الإيجاب والنقص التي تضمنتها هذه النصوص، وهو ما يكفل لنا تقييم الآليات المتبعة من طرف المشرع في هذا المجال وكذا تقديم الاقتراحات اللازمة في بعض المسائل.

2- الوقوف على أهم المستجدات والإصلاحات التي استحدثها المشرع بمناسبة إصداره لمختلف النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية في مجال العمران.

3- بيان الوسائل القانونية التي منحها المشرع للجماعات المحلية في مجال ممارستها لسلطة الضبط الإداري العمراني ومدى فعاليتها في تنظيم النشاط العمراني وتحقيق المصلحة العامة العمرانية.

4- بيان الضمانات القانونية التي وفرها المشرع للأفراد لمواجهة تعسف هيئات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير.



5- محاولة تدعيم المكتبة القانونية ببحث حول الآليات الممنوحة للجماعات المحلية لممارسة رقابتها على عمليات التهيئة والتعمير في ظل القوانين سارية المفعول ومُدعم بجملة من الاجتهادات القضائية الجزائرية.

### 5- المناهج المتبعة في الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة وتساؤلات الدراسة، فقد رأينا أنه من الأنسب لهذه الدراسة هو الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي انطلاقاً من تحديد المفاهيم وتحليل النصوص القانونية المعتمدة في الدراسة لاستخلاص النتائج وتقديم التوصيات، فضلاً عن عرض بعض الاجتهادات القضائية التي استقر عليها قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة، والغاية من ذلك إنما تكمن في تبيان الجانب العملي في معالجة الموضوع.

### 6- حدود الدراسة:

هذا وقد تحددت الدراسة بالحدود الثلاث التالية:

- 1- **الحدود الموضوعية:** تتمثل الحدود الموضوعية لهذه الدراسة في تحديد الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري بيد الجماعات المحلية لتنظيم النشاط العمراني وضبط التوسع العشوائي والتحكم فيه وتقييمها.
- 2- **الحدود المكانية:** ينحصر مجال ممارسة الجماعات المحلية لرقابتها على العمليات العمرانية على مستوى بلديات وولايات الإقليم الوطني.
- 3- **الحدود الزمانية:** ارتبطت هذه الدراسة بالنصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للتهيئة والتعمير ابتداء من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير لسنة 1990 والمراسيم المتخذة لتطبيقه إلى غاية آخر تعديل لها لسنة 2020.

### 7- الدراسات السابقة:

نظراً لأهمية موضوع الدراسة، فقد تعددت الدراسات المتخصصة فيه واختلف مضمونها من باحث إلى آخر، ومن بين هذه الدراسات القيمة والتي تبدو مشابهة لموضوعنا إلا أنها تختلف عنه في عدة جوانب نذكر منها ما يلي:

**الدراسة الأولى:** أطروحة دكتوراه بعنوان "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري" من إعداد الباحث يزيد عربي باي يزيد، جامعة باتنة 1 السنة الجامعية 2014-2015.

**ملخص الدراسة:**

قسم الدراسة إلى ثلاث أبواب. تناول في الأول ماهية استراتيجية البناء في التشريع الجزائري، والثاني تناول فيه تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية، وفي الثالث تناول مراقبة عمليات البناء ومخالفاتها.

**النتائج والتوصيات:**

من خلال التفصيل فيما سبق وكخاتمة لدرسته توصل الباحث إلى جملة من النتائج وأوصى بمجموعة من التوصيات.

فيما يتعلق بأهم النتائج استنتج أن قانون التهيئة والتعمير بكل تعديلاته المتلاحقة ومراسيمه التنفيذية وتعديلاتها ورغم ما وضع له المشرع من خطط وأهداف إلا أنه لم يحقق الجزء البسيط منها لتنظيم عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن.

أما فيما يخص أهم التوصيات، أوصى على: ضرورة إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على غرار الترقية العقارية بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير في إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة مع واقع التوسع العمراني، التوحيد القانوني بين قانون التهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المتعلق بكيفية تعيين الأعران المؤهلين في التقصي عن مخالفات البناء وقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها رقم 08-15 لأن هناك تكرار وتناقض للعديد من المواد القانونية المشتركة.

**الدراسة الثانية:** أطروحة دكتوراه بعنوان " سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري" من إعداد الباحثة شهرزاد عوابد جامعة باتنة 1 السنة الجامعية 2015-2016.

**ملخص الدراسة:**

قسمت الدراسة إلى باب أول تناولت فيه الإطار القانوني لممارسة سلطات الضبط الإداري العمراني وباب ثان تناولت فيه الإطار النزاعي في ظل ممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير.

**النتائج:**

بعد التفصيل فيما سبق، خلصت الباحثة إلى خاتمة توصلت فيها إلى جملة من النتائج وأدرجت مجموعة من الاقتراحات.

فيما يتعلق بأهم النتائج، استنتجت أنه رغم وجود ترسانة قانونية ومؤسسية، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذا الدور نظرا لأن انتهاكات المجال العمراني تشكل أبرز التحديات التي تواجه النمو

المتجانس العمراني، ليس فقط بالنسبة للخروقات المرتبطة بالوثائق المرخص بها، ولكن أيضا عدم حيولة الإجراءات دون استمرار ظهور البناء الفوضوي، واعتبرت أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، يعطي ديناميكية أكثر في مجال البناء والتعمير وكسر كل أشكال البيروقراطية. وإن الرقابة المخولة للقاضي الإداري في مادة البناء والتعمير بصفة عامة رقابة تبقى منقوصة، طالما أن النصوص القانونية والتطبيق القضائي لمجلس الدولة لا يسمحان في الوقت الراهن بإكراه الإدارة على الاعتراف بحجية الأمر المقضي به.

وفيما يخص الاقتراحات، اقترحت جملة من الاقتراحات تمس الجانبين الإداري والتشريعي منها:

-الرقى بقانون العمران في اتجاه الحكامة الجيدة بدل التخطيط العشوائي، -إحداث جهاز موحد للرقابة الإدارية ينتمي للإدارة المكلفة بالتعمير ويعمل تحت إشراف النيابة العامة على أن يخول لعناصره صفة ضابط الشرطة القضائية وتكليفه بمهمة إصدار الأمر بإيقاف الأشغال وحجز المواد ومعدات البناء عند الاقتضاء، -ضرورة تكوين قضاة متخصصين في العقار ومجال البناء في كل جوانبه التقنية.

ونؤكد أن الدراسات المذكورة مرتبطة بشكل مباشر بالموضوع، وهذا لا ينتقص من بقية المراجع ذات الصلة بالموضوع التي ساهمت بشكل كبير في الانطلاق بكتابة هذا البحث.

وتختلف هذه الدراسة عن بقية الدراسات التي تم تحصيلها من حيث:

1-التركيز على آخر المستجدات التي عرفها التشريع الجزائري في مجال العمران بإصداره للمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك بتناول ما جاء به من جديد بالتحليل والتفصيل مع إبداء الملاحظات في العديد من المحطات، وكذلك تناول قانون المالية الجديد لسنة 2021 مسألة تسوية البناءات المزودة برخصة البناء وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفق شروط حددتها المادة 144 منه.

2-كما تختلف دراستنا عن بقية الدراسات من حيث الكم من التعليمات الصادرة عن الوزارة الوصية أو وزارة الداخلية والجماعات المحلية بغرض توضيح بعض المسائل التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342. وكذا بعض المسائل المتعلقة بالقانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له.

3-تختلف هذه الدراسة عن بقية الدراسات من حيث أنها مدعمة بالعديد من اجتهادات القضاء الإداري الجزائري في مجال العمران.

4-تختلف دراستنا أيضا عن بقية الدراسات، من حيث محاولتنا قدر الإمكان التركيز على التشريع الجزائري فقط والإلمام بكل النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع، ضف إلى ذلك كل النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع وفق آخر تعديل لها أهمها: القانون رقم 14-27، القانون رقم 16-55، القانون رقم 19-02، المرسوم التنفيذي رقم 09-315 الذي جاء تطبيقا لنص المادة 61 من القانون رقم 08-15.

### 8-صعوبات البحث:

بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث، تتمحور أساسا في:

- 1- ثراء الترسانة القانونية وتشابكها وتعقيدها، ضف إلى ذلك المصطلحات التقنية التي تضمنتها النصوص القانونية والتي جعلت الموضوع أكثر تعقيدا.
- 2- صعوبة الحصول على مختلف التعليمات والمذكرات الصادرة عن مختلف الوزارات المعنية (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة المالية) التي تعالج وتوضح بعض المسائل التي يكتنفها الغموض.

### 9-تقسيم الموضوع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة والإحاطة بكل عناصر الدراسة، تم دراسة الموضوع في بابين: **خصصنا الباب الأول** لتوضيح آليات الرقابة القبلية على عمليات التهيئة والتعمير، حيث تناولنا في **الفصل الأول** الرقابة من خلال أدوات التخطيط العمراني، أما **الفصل الثاني** فتطرقنا فيه إلى الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية.

**وخصصنا الباب الثاني** لتوضيح آليات الرقابة البعدية على عمليات التهيئة والتعمير، حيث تناولنا في **الفصل الأول** الرقابة من خلال المعاينة الميدانية، أما **الفصل الثاني** فتطرقنا فيه إلى الرقابة من خلال شهادة المطابقة وإجراء تحقيق المطابقة.

هذا وقد حرصنا على جعل حوصلة ختامية لكل باب، ثم نختم الدراسة بخاتمة تتضمن النتائج المتوصل إليها وبعض الاقتراحات.

الباب الأول: آليات الرقابة القبلية  
على عمليات التهيئة والتعمير

## الباب الأول

## آليات الرقابة القبلية على عمليات التهيئة والتعمير

رغبة من المشرع الجزائري في تنظيم عملية التوسع العمراني<sup>(1)</sup> والتحكم في ظاهرة البناء الفوضوي الذي تسبب في تشويه المنظر العام للمدن الجزائرية، وضع ترسانة من النصوص القانونية التي توطر بدقة النشاط العمراني.

حيث منح المشرع للسلطة الإدارية المختصة آليات تمكنها من ممارسة رقابتها القبلية في ميدان البناء والتعمير، وتجد هذه الرقابة أساسها القانوني في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه. وتتمثل أدوات التخطيط العمراني على المستوى المحلي، والتي تعتبر إطار قانونيا للتخطيط الحضري<sup>(3)</sup> في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. إلا أنه في بعض الحالات تغيب هذه الأدوات، مما يتطلب التدخل لاستمرار الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير من خلال الاعتماد على القواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>(4)</sup>.

ولضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير، وضع المشرع آليات أخرى تتمثل في الشهادات والرخص والتي أوجب القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضرورة الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء لقطعة

(1) - يعرف التوسع العمراني على أنه: "عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا ورأسيا". لمزيد من التفصيل راجع خلف الله بوجمعة، العمران والمدن، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 67.

(2) - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 ج. ر العدد 51 لسنة 2004.

(3) - يعرف التخطيط الحضري على أنه: "استراتيجية أو مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها الجهات المسؤولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي والسكان أفضل فائدة". لمزيد من التفصيل راجع، محمد حميدان قديد، رشيد عباس الجزراوي، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، الطبعة الأولى، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2015، ص 28.

(4) - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 26 لسنة 1991.

أرضية أو تجزئتها أو إحداث تغيير في بناء أو هدمه حدد إجراءاتها وكيفيات الحصول عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>.

وتأسيسا على ما سبق، سنتولى شرح وتفصيل ما سبق بيانه في فصلين:

الفصل الأول: الرقابة من خلال أدوات التخطيط العمراني

الفصل الثاني: الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية

---

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج. ر العدد 71 لسنة 2020.

## الفصل الأول

### الرقابة من خلال أدوات التخطيط العمراني

اعتمد المشرع وسيلتين قانونيتين للتسيير العمراني<sup>(1)</sup> على المستوى المحلي والتي تعرف بأدوات التهيئة العمرانية<sup>(2)</sup> وتتمثلان في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كما يلي:

" تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

وعليه، يتعين على كل مالك أو حائز على ملك عقاري أن يستعمل ملكه وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>. وتعتبر المخططات العمرانية أداة قانونية لممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير<sup>(4)</sup> وفقا لما نصت عليه المادة 113 من القانون المتعلق بالبلدية<sup>(1)</sup> كما يلي:

(1) - يعرف التسيير العمراني على أنه: "مجموع محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية والمعمارية والتقنية المسطرة وتشرف عليه الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير". لمزيد من التفصيل، راجع خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص 37.

(2) - تعرف التهيئة العمرانية على أنها: "تقنية وأداة لتنظيم تشكيل المجال الحضري واستغلاله في إطار التنظيم والبناء والتعمير من خلال السياسة الحضرية العامة التي تحددها الدولة حسب الإمكانيات والتكنولوجية وحاجات السكان على جميع المستويات وعلى المدى البعيد". لمزيد من التفصيل، راجع سناء بولقواس، "استراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية"، دراسة تحليلية في أحكام القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد 03، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018، ص 79.

(3) - تنص الفقرة الثانية من المادة 68 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر، العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج. ر العدد 55 لسنة 1995.

(4) - يعرف الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير على أنه: "نشاط إداري ينطوي على تقييد الحريات الفردية لغاية صيانة النظام العام من كل تهديد وإخلال من جهة، وتنظيم عملية التوسع العمراني وبعض المجالات الخاصة التي ترتبط بالمادة العمرانية من جهة أخرى وهو ما يجيز للجهة الإدارية اتخاذ مختلف الإجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة بضمان تحقيق الغايات المنشودة من نشاط الضبط العمراني". لمزيد من التفصيل راجع شهرزاد عوابد،



" تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي".

وأوجد المشرع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لاعتمادها في حالة غياب هذه المخططات.

وعليه سوف نتطرق من خلال مباحث ثلاث إلى شرح ما سبق بيانه كما يلي:

**المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

**المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي.**

**المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير عند غياب المخططات العمرانية.**

"الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، المجلد 03، العدد 01، جانفي 2016 ص303.

(1) - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 /07/ 2011، يتضمن قانون البلدية، ج. ر العدد 37 لسنة 2011.

### المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك من المادة 16 إلى غاية المادة 30 منه والنصوص المتخذة لتطبيقه، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148<sup>(3)</sup> وعليه سوف نتناول:

- مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول).

- إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نتناول من خلال هذا المطلب، تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، موضوعه ومحتواه (الفرع الثاني)، أهدافه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المشرع الجزائري للمخطط، وإلى بعض التعريفات الفقهية له ونطاق تطبيقه.

### أولا: التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي:

"المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>(4)</sup>.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 26 لسنة 1991.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 19 لسنة 2012.

(4) - المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المصدر السابق.

ويمكننا أن نستخلص من محتوى هذا التعريف، أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن آلية للتخطيط والتسيير العمراني تسعى للتحكم في تنظيم وتسيير العقار تبعاً لمبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

فهو: "وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة"<sup>(1)</sup>. كما يتضح لنا من خلال نص هذه المادة أن تكوين الاحتياطات العقارية من صلاحيات البلدية في إطار المخططات العمرانية وبذلك يكون المشرع قد أعطى صلاحيات واسعة لصالح البلديات في مجال البناء والتعمير على أساس تأثيرها المباشر على التنمية المحلية<sup>(2)</sup>.

لكن تدخل المشرع بموجب نص المادة 73 من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري ليعاود تنظيم تسيير المحفظة العقارية<sup>(3)</sup>. والتي تنص على ما يلي:

" تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة، أو التي ينبغي إنشاؤها. وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلاً وعدام الأثر."

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قضية (خ.م) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لباب الزوار ومن معه، ملف رقم 6405 بتاريخ 2003/07/01، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي<sup>(4)</sup>:

" كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلاً وعدام الأثر... ومادام الأرض موضوع النزاع مخصصة للبناء فإن القانون منح الاختصاص الكامل للوكالات العقارية.... ويعتبر كل تصرف يخالف ذلك باطلاً بطلاناً مطلقاً."

(1) - صافية إقولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 62.

(2) - مجدوب قوراري، الحماية القانونية للجوار من منظور عمري بيئي -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه علوم تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2014-2015، ص 54، 55.

(3) -تعرف المحفظة العقارية على أنها: "الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة للأماكن البلدية الخاصة". لمزيد من التفصيل، راجع ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات والأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 281.

(4) - قرار رقم 6405 المؤرخ في 2003/07/01، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 04، 2003، ص 115 وما يليها.

وعليه يمنع على البلديات التصرف في أملاكها العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص، حيث أوكلت هذه المهمة للوكالات العقارية وفقا لأحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك<sup>(1)</sup>. وهذا قضى به مجلس الدولة في قرار له رقم 003808 المؤرخ في 2002/04/08<sup>(2)</sup>.

غير أنه سمح المشرع للبلديات بالتصرف مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العمومية المكلفة بتسيير المرافق العمومية أو مصلحة عامة كالدولة، الولاية، البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وهذا دون المرور على الوكالات العقارية<sup>(3)</sup>.

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير حيث يخضع لها استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: التعريف الفقهي

عرف الفقه، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه:

" وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسيع التجمعات السكانية كما يحدد التوجهات العامة لاستعمال الأراضي " <sup>(5)</sup>.

وقد عرف على أنه:

" برنامج للتجهيز على مستوى المدينة أو التجمع الحضري، وأداة لتقسيم الإقليم " <sup>(6)</sup>.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/5 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر العدد 68 لسنة 2003.

(2) - قرار رقم 003808 الصادر بتاريخ 2002/04/08، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 206 وما يليها.

-أنظر كذلك القرار رقم 10979 الصادر بتاريخ 2004/04/06 مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 217 وما يليها.

(3) - المادة 71 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 124.

(6) - عيسى بن دوحه، "القيود القانونية الواردة على عملية البناء"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 02، جامعة عباس لغرور خنشلة، أكتوبر 2014، ص 22.

كما عرف أيضا على أنه:

"مخطط توجيهي بالمعنى الكلاسيكي للمصطلح حيث يعتبر كدليل للتسيير والإعداد من أجل أصحاب القرار على المستوى المحلي (البلدية)، وبرنامج التجهيزات للمدينة وتنظيمها وأداة تقسيم الإقليم المحلي"<sup>(1)</sup>

مما سبق يمكننا تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه:

آلية للتخطيط ذات بعد مجالي وحضري توضح التعليمات الجوهرية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية بالاعتماد على مختلف تصاميم التهيئة والمخططات التنموية، كما يشكل مرجعية لمخطط شغل الأراضي.

### ثالثا: نطاق تطبيق المخطط

أكد المشرع بموجب نص المادة 24 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، على أن يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية المبادرة بإعداد مشروع هذا المخطط.

غير أن المخطط قد يشمل مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية، حيث يصدر الوالي المختص إقليميا في هذه الحالة، قرار يحدد فيه مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وبعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة<sup>(2)</sup>. وهذا ما أكده المشرع بموجب نص المادة 25 من نفس القانون بنصها:

" تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر."

أما إذا كانت أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة، فتحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: موضوع المخطط والوثائق المكونة له.

نتناول من خلال هذا الفرع موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والوثائق المكونة له.

### أولا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

(1)- Saidoune Maouia, *Elément d'introduction à réglementation*, casbah édition, alger, 2000, p 139.

(2) – الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) – الفقرة الأخيرة من نفس المادة، المصدر نفسه.

طبقا لمقتضيات نص المادتين 16 و18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتضمن المخطط المواضيع الآتية:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.
- يحدد تخصيص العام للأراضي على مستوى مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، وفي هذا السياق أكد المشرع على ضرورة تسجيل مختلف عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها<sup>(1)</sup>.
- يحدد قوام الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير<sup>(2)</sup>.
- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق.
- يحدد محيطات الحماية المتعلقة بالمناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية<sup>(3)</sup>.
- يحدد طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية<sup>(4)</sup>.
- ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي<sup>(5)</sup>:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.

(1) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 01/11/2016 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج. ر، العدد 7 لسنة 2016.

(2) - المادة 66 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 4 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المصدر السابق.

(4) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 06/10/2009 المحدد لأصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها، ج. ر، العدد 57 لسنة 2009.

(5) - المادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق. ويعرف المشرع القطاع من خلال الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه " جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة واجال محددة للتعمير".

- القطاعات غير القابلة للتعمير.

## 1- القطاعات المعمرة:

المناطق المعمرة هي المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما (1).

وعرفها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم من خلال نص المادة 20 بأنها:

"تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات والنشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها و حمايتها".

وعرف المشرع الأرض العامرة كما يلي:

"..... هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"(2).

فهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة وفي أحيائها القديمة وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء مرتفعة جدا بسبب كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات المتواجدة بها (3).

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يهدف لتوقع التعمير فيها بل توقع تحويل خصائص النسيج العمراني في شكل تكثيفي، وتجديد وإعادة بناء أو تطبيق مقاييس حماية المناطق التاريخية أو الهندسية التي يمكن أن توضع في إطار القطاعات المحمية(4).

وتهدف عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى:

(1) – Jean Bernard-Auby et Hugues Périnet- Marquet, **Droit de l'urbanisme et droit de la construction**, 7eme édition, Montchrestien,2004,p215.

(2) – المادة 20 من القانون 90-25، المصدر السابق.

(3) –بوبكر بزغيش، "مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير: الإجراء القانوني المهجور"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 2، عدد خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2019، ص 9.

(4) – عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2011، ص 23.

إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني.

تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنىات والهياكل القديمة والتجهيزات والمساحات العمومية<sup>(1)</sup>.

## 2- القطاعات المبرمجة للتعمير

فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر (10) سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لنص المادة 21 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر .

عرف المشرع الأراضي القابلة للتعمير من خلال نص المادة 21 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره كما يلي:

" ..... هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

تعد القطاعات المبرمجة للتعمير كمناطق ذات كثافة عمرانية متوسطة وذات تعميم سريع<sup>(2)</sup>.

وتتميز هذه القطاعات "بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي داخلها، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لانتشار البناء غير القانوني"<sup>(3)</sup>.

وأشار المشرع من خلال القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وبالتحديد في نص المادة 74 منه، على أن المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة أو

(1) - المادة 3 من القانون رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المصدر السابق.

(2) - كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية، 2016-2017 ص 68.

(3) - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر القايد تلمسان، السنة الجامعية، 2016-2017، ص 195.



القابلة للتعمير مقيدة فقط بالشروط الخاصة بأهلية الأطراف وإرادتهم ومشروعية العقد الرسمي، باستثناء الأحكام الواردة في نص المادة 71 من نفس القانون.

### 3- قطاعات التعمير المستقبلية

حسب نص المادة 22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تشمل قطاعات التعمير المستقبلية ما يلي:

"الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو "الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات"<sup>(1)</sup>.

في هذا الصدد، فرض المشرع أن تكون كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء<sup>(2)</sup>.

وطبقا لمقتضيات نص المادة 22 السابقة الذكر.

- لا يرفع قيد الارتفاق إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخّص في هذه القطاعات:

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

(1) - يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 82.

(2) - الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

#### 4- القطاعات غير القابلة للتعمير

عرف المشرع القطاعات غير القابلة للتعمير من خلال نص المادة 23 من القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كما يلي:

"القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها محددة و بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات".

وبالتالي فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة فلاحية عالية<sup>(1)</sup>.  
أومحاجر ذات استعمال منجمي أو غابات عمومية، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات، أو عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها<sup>(2)</sup>.

لكن هذا لا يعني أن البناء في هذه المناطق ممنوع نهائيا، فيمكن لمستغل الأراضي الفلاحية تشييد البناية الضرورية للاستغلال الزراعي أو لحاجته في السكن وهي حقوق البناء الضعيفة<sup>(3)</sup>.

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أن المعيار الذي اعتمده المشرع في تقسيم المناطق إلى قطاعات محددة هو تخصيص الأراضي، وتختلف هذه القطاعات عن بعضها البعض من حيث:

- الآجال المحددة للتعمير.

- حقوق البناء والكثافة العمرانية.

(1) - القرار رقم 202362، المؤرخ في 08/05/2000 الصادر عن مجلس الدولة، " غير منشور" نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، أحدث قرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 96.

(2) - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016 ص 19.

<sup>3</sup> -Jean Bernard-Auby et Hugues Périnet- Marquet, op.cit., p 217.

كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتخصيص بعض الأراضي لاستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية ويتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية، لاسيما المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة.

كما يخصص مناطق خاصة مستقلة محتواه في مختلف قطاعات التعمير مثل مناطق النشاطات الخاصة والمتمثلة في:

مناطق النشاطات الصناعية "Z.I" ومناطق النشاطات التجارية "Z.A.C" ومناطق توسعة السياحة "Z.E.T".

كما يقوم بتقسيم أراضي مختلف القطاعات إلى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة والتي تغطيها مخططات شغل الأراضي ويحدد لها تنظيم خاص بها مثلا القطاعات المبرمجة للتعمير "S.A.U" إلى مناطق "S.A.U.1"، "S.A.U.2"، الخ، والقطاعات الغير قابلة للتعمير "S.N.U" إلى مناطق "S.N.U.1" (1).

وهذا ما يتم العمل بها ميدانيا في إعداد ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مثلما هو الحال بالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي لبلدية الحوش، التابعة لولاية بسكرة حيث ورد تقسيم المناطق إلى مناطق متجانسة حسب خصائص ونوعية استغلال الأرض إلى مناطق متجانسة وتشمل على:

- 1- مناطق السكن الفردي الموجود.
- 2- مناطق السكن النصف الجماعي الموجود.
- 3- منطقة التجهيزات الموجودة.
- 4- منطقة الساحات العمومية والمساحات الخضراء الموجودة
- 5- منطقة النخيل الموجود.
- 6- منطقة السكن الفردي المبرمج.
- 7- مناطق السكن النصف الجماعي المبرمج.
- 8- مناطق السكن الفردي المقترح.
- 9- مناطق السكن النصف الجماعي المقترح.
- 10- منطقة التجهيزات العمومية المقترحة

(1) - SAIDOUNI Maouia, op-cit, p148.

11-منطقة الساحات العمومية والمساحات الخضراء المقترحة<sup>(1)</sup>.

ثانيا: الوثائق المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

عند تصفح النصوص القانونية المنظمة للعمران، نجد أن المشرع من خلال نص المادة 17 من القانون رقم 90-29، اكتفى بالإشارة إلى محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي :

"يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية".

وبالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتشكل من:

- التقرير التوجيهي.

- تقنيين

- الوثائق البيانية.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع تناول بالتفصيل مكونات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي:

1-التقرير التوجيهي و يشمل على:

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية .

فهذا التقرير يعتبر تقرير تمهيدي يبين الحالة الحقيقية للبلدية أو البلديات المعنية، كما أنه يوضح الاحتياجات المحتملة بالنظر للتغيرات التي تطرأ على السكان من جميع الجوانب الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية والسياسية<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 18 من تقرير دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير-بلدية الحوش- دائرة سيدي عقبة لولاية بسكرة، مركز الدراسات والإنجاز العمراني، سطيف، المديرية الجهوية. بسكرة نوفمبر 2016.

(2) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 28.

لذا يجب أن يعالج الوضعية الراهنة من مختلف النواحي، أخذا بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الأخيرة، بالإضافة للنشاطات المبرمج إنجازها، إضافة للاستثمار وشغل الأراضي وكذا التهيئة المتعلقة بها<sup>(1)</sup>.

## 2- التنظيم

يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، والمتمثلة في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير قابلة للتعمير. ويمكن تقسيم هذه القواعد إلى قسمين:

### أ- قواعد تخص طبيعة الأراضي المعنية بالمخطط بتحديد ما يلي:

- التخصيص الغالب للأراضي مع، عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، كأن تكون حقوق البناء منصوصا عليها وبدقة، لا سيما تلك المقررة في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 25 فيفري 2002<sup>(2)</sup>.

الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض<sup>(3)</sup>.

- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ويقصد بالإرتفاعات هنا:

" الأعباء التي تفرض على عقار ما بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر وإنما خدمة للمصلحة العامة العمرانية."<sup>(4)</sup>.

(1) -Saidouni Maouia,op.cit,p.150.

(2) - المادة 14 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر العدد 10 لسنة 2002.

(3) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر العدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج. ر العدد 65 لسنة 2005 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 ج.ر العدد 21 لسنة 2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 07/07/2018، ج.ر العدد 43 لسنة 2018.

(4) - لمزيد من التفصيل، راجع سناء بن شريطوة، "دور إرتفاعات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 02، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، جوان 2019.

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية، و الخدمات و الأعمال و نوعها.

- يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التربة كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تتمثل في الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد<sup>(1)</sup>.

وكقاعدة عامة يمنع البناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، إلا أنه يمكن أن يرخص بالبناءات أو النشاطات التي تستدعي الجوار المباشر للمياه طبقا لمقتضيات نص المادة 45 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، فقد حصر المشرع حقوق البناء عليها في حالة البناءات الضرورية الحيوية ذات الاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية مع وجوبية إدراجها في مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>.

#### ب- القواعد المتعلقة بتجنب المخاطر وتتمثل في:

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع والانهيارات و الفيضانات.

- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة لأخطار التكنولوجيا المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

- المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

حيث الزم المشرع بضرورة إعداد مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير<sup>(1)</sup>

(1) - المادة 43 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 48 من المصدر نفسه..

كما حدد قائمة الأخطار الكبرى التي تستوجب إحداث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير<sup>(2)</sup>، نذكر منها مخطط الزلازل والأخطار الجيولوجية، مخطط حرائق الغابات ، مخطط الأخطار الصناعية والطاقوية .. الخ.

كما نص على ضرورة إحداث مخططات خاصة للتدخل تحدد التدابير الخاصة للتدخل في حالة وقوع كارثة<sup>(3)</sup>.

وشدد المشرع من خلال نص المادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم، على ضرورة تكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بكل الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه بغية الحد من انتشار التعمير في المناطق التلية وفي الشريط الساحلي خاصة تلك التي تعرف نشاطا زلزاليا<sup>(4)</sup>، وكذا الإجراءات المقررة بموجب القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، بهدف مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء، وكذا التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات<sup>(5)</sup>.

و بذلك تعد اللاتحة وثيقة مهمة في عملية الرقابة على أشغال التعمير، حيث تحدد شروط البناء في مناطق معينة أو تمنعه تماما وتحدد معامل شغل الأراضي إضافة إلى مجال تدخل مخطط شغل الأراضي<sup>(6)</sup>.

### 3- الوثائق البيانية:

وهي عبارة عن المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي، وتكون وفق مقياس مناسب وتشمل على ما يلي:

(1) - المادة 16 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004/12/29 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج. ر العدد 84 لسنة 2004.

(2) - المادة 10 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 58 مصدر نفسه.

(4) - نورالدين يوسف، " المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، «سبتمبر 2013، ص 437.

(5) - المادة 7 من القانون رقم 04-20، المصدر السابق.

(6) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 21.

أ / مخطط الواقع القائم (Plan d'Etat de fait) يبرز فيه الإطار المشيد حالياً و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.

ب / مخطط تهيئة (Plan d'aménagement) :يبين حدود ما يأتي:

- ✓ القطاعات المعمرة، و القابلة للتعمير، و المخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- ✓ بعض أجزاء الأرض :الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- ✓ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ج /مخطط ارتفاقات (Plan de servitudes) يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

د / مخطط تجهيز (Plan d'équipement) يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

هـ / مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و /أو التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل،

حيث تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، و تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها.

وتسجل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أوالتكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً.

على أن يتم إعداد هذه المخططات وفق مقياس ملائم، بالإضافة إلى تخصيص مواقع للمساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية سواء عند إعداد أو مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد، وجه وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية تعليمية رقم 2304 المؤرخة في 03-10-2019، للولاية والولاية المنتدبون رؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية البلدية

(1) - المادة 30 من القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13/05/2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها. ج.ر العدد 31 لسنة 2007.



تتعلق بوضع وتنفيذ برامج واسع النطاق لتسيير حماية المساحات الخضراء<sup>(1)</sup>، حيث أكد على دور الجماعات المحلية في تهيئة المساحات الخضراء وصيانتها.

وتتلخص أهم التوجيهات التي تضمنتها هذه التعليمات في مسألتين:

### 1- إعداد المخطط الأخضر الحضري للولاية.

يحدد هذا المخطط ورقة طريق تشمل المجالات التالية<sup>(2)</sup>:

- "دراسة دقيقة لوضعية المساحات الخضراء المتواجدة في الأماكن العمومية أو التابعة للخواص، وتحديد طبيعة ونوعية كل منها مع جرد شامل ومحين لرأس المال الأخضر لكل بلدية.
- وضع برنامج محكم ومستدام لإعادة تهيئة، إنعاش وصيانة المساحات الخضراء الموجودة (معالجة التربة، صيانة نقاط المياه، الري، التقليم.....).
- السهر على المحافظة على الأملاك العقارية المخصصة لإنشاء المساحات الخضراء (مناطق غير قابلة للتعمير، مناطق محمية، قطع شاغرة حضرية)، وتعريف وإحصاء القطع الأرضية العمومية التي يمكن تهيئتها وفتحها أمام الجمهور.
- إدماج وتهيئة المساحات الخضراء في كل مشروع بناء هياكل عمومية جديدة (المدارس، المراكز الصحية والمباني الإدارية....) كضرورة يتوجب أخذها بعين الاعتبار من طرف الدراسات العمرانية المعمارية".

والأهداف الرئيسية المتوخاة من تنفيذ المخطط الأخضر الحضري لكل الولاية تتمثل في<sup>(3)</sup>:

- "تحسين الإطار المعيشي الحضري.
- فتح العديد من المساحات الخضراء للترفيه والتسلية للسكان.
- الحفاظ على حزام أخضر على أبواب مدننا.
- صيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية الحالية.

(1) - تعليمية رقم 2304 مؤرخة في 2019/10/03، تتعلق بوضع وتنفيذ برنامج واسع النطاق لتسيير وحماية المساحات الخضراء، وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، موجهة للولاية والولاية المنتدبون رؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية البلدية .

(2) - نفس التعليمات، ص ص، 3، 4.

(3) - نفس التعليمات، ص 4.

- إنشاء مساحات خضراء من جميع الأنواع (الحدائق الحضرية وشبه الحضرية، الحدائق العامة والحدائق الخاصة، الحدائق المشتركة و/أو السكنية، الغابات الحضرية الترفيهية.....).

- توسيع المساحات الخضراء موازية مع تزايد المساحات المبنية".

2- وضع جهاز تنظيمي للمتابعة والتنفيذ:

وذلك من خلال إنشاء لجنة ولآئية ولجان فرعية تتولى مهمة التكفل بالمساحات الخضراء في حدود إقليمها الجغرافي<sup>(1)</sup>.

كما اعتبرت المحكمة العليا في قرار لها رقم 1306047 بتاريخ 2019/02/14

بأن<sup>(2)</sup>:

" المساحات الخضراء من المرافق العامة أو الأجزاء المشتركة، ولا يمكن وضع اليد عليها وحيازتها من الغير حتى وإن تحصل على ترخيص من البلدية بإعتبارها المسيرة للمساحات الخضراء."

#### الفرع الثالث: أهداف المخطط

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وبالتحديد نص المادة 11 منه المعدلة بموجب المادة 04 من القانون رقم 04-05، المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكننا أن نستنتج الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها المشرع الجزائري من خلال أدوات التهيئة والتعمير بصفة عامة، والتي تتمثل في:

1. الإعداد للتهيئة المستقبلية للأراضي وقواعدها.

2. تحديد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة.

3. تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن.

4. تحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

(1) - نفس التعلية، ص ص، 4، 5.

(2) - قرار رقم 1306047 بتاريخ 2019/02/14، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2019، ص53.

5. حماية المناطق الحساسة والتي تتمثل في :

أولاً: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:

حرص المشرع الجزائري على حماية هذه المناطق بموجب قانون التهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، وكذلك من خلال إصداره للقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(2)</sup>، حيث نصت المادة 35 منه على ما يلي:

" يجب أن يكون كل مشروع في أي محمية مصنفة مطابقاً للأنشطة التي يمكن أن تمارس فيه والتي ينبغي أن تحددها المصالح المختصة في الوزارة المكلفة بالثقافة مسبقاً، وأن تدرج في إطار مشاريع التهيئة والتعمير وفي مخططات شغل الأراضي."

كما نصت المادة 36 من نفس القانون على ما يلي:

" يجب أن تطلع السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه والتعمير ومخططات شغل الأراضي في مستوى كل بلدية على المحميات المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو المصنفة."

وهذا ما أكده المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-292 الذي يحدد القانون الأساسي للديوان الوطني للحظيرة الثقافية التاسيلي ن.أزجر<sup>(3)</sup>.

حيث نصت المادة 4 منه على ما يلي:

"يحدد المخطط العام لتهيئة التقسيم الإقليمي لأقاليم الحظيرة الثقافية للتاسيلي ن أزجر الذي يحل محل مخطط شغل الأراضي للمنطقة المعنية."

حسناً فعل المشرع عندما خص هذه المناطق بحماية خاصة من خلال استحداث مخططات تتناسب مع طبيعتها ، والتي تتمثل في:

- مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، يحدد القواعد العامة والإرتفاقات المطبقة على المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

(1) - المواد 46،47،48 من المصدر نفسه.

(2) - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بالتراث الثقافي، ج.ر العدد 44 ، لسنة 1998.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 12-292 المؤرخ في 21/07/2012، يحدد القانون الأساسي للديوان الوطني للحظيرة الثقافية للتاسيلي ن أزجر، ج ر العدد 44 لسنة 2012.

- مخطط حماية واستصلاح القطاعات المحفوظة والمنطقة المحمية التابعة لها، يحدد بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وإرتقاقات استخدام الأرض كما يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري في إطار احترام الأحكام المتعلقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: حماية الأراضي الفلاحية:

"بالرغم من أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يعد قانون فلاحى بحت، لأنه يتناول الوعاء العقارى ككل، إلا أنه أفرد حيزا مهما للعقار الفلاحى من خلال تقرير حمايته في ظل أدوات التهيئة والتعمير".

وقد سبقه صدور قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقارى، الذي يعتبر الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في البلاد، باعتبار أن جزءا هاما من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحى<sup>(3)</sup>.

ويمكن التتويه، أنه قبل صدور القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحى<sup>(4)</sup>، لجأت الدولة إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز المشاريع التنموية عن طريق آلية "الاسترجاع" وهذا بموجب الفقرة الأولى من نص المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998<sup>(5)</sup> والتي تنص على ما يلي:

" يمكن الدولة استرجاع الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05/10/2003، يتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج. ر العدد 60 لسنة 2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 المؤرخ في 05/01/2011، ج. ر العدد الأول لسنة 2011.

(2) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05/10/2003، يتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج. ر العدد 60 لسنة 2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-02 المؤرخ في 05/01/2011، ج. ر العدد الأول لسنة 2011.

(3) - أحمد بردي، حنان شتوان، "آليات حماية العقار الفلاحى في التشريع الجزائري"، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 38، العام الخامس، مركز جيل البحث العلمي، لبنان 2020، ص 51.

(4) - القانون رقم 08-16، المؤرخ في 10/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحى، ج ر العدد 46 لسنة 2008.

(5) - القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج. ر العدد 89 لسنة 1997.

بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع الساري المفعول، بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي".

وتطبيقاً لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية المدمجة في القطاع العمراني<sup>(1)</sup>، حيث أوكل للوالي مهمة إنشاء لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية من أجل تنفيذ إجراء الاسترجاع<sup>(2)</sup> وهذا ما سار عليه مجلس الدولة في قرار له رقم 17891 بتاريخ 2005/07/12<sup>(3)</sup>، وكذلك في قرار له رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27<sup>(4)</sup>.

وبصدور القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي سنة 2008، قيد المشرع استعمال الأراضي الفلاحية لغير وجهتها وفقاً لنص المادة 14 من هذا القانون باستثناء الأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من نفس القانون كما يلي:

" دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بالأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء." <sup>(5)</sup>

حيث أصبحت الدولة تعتمد على آلية "الاقتطاع" الذي يكون على مستوى المجلس الوزاري المشترك قصد حماية الأراضي الفلاحية وحمايتها كما نصت عليه تعليمة الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجات المتعلقة بتنفيذ

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 2003/09/16 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج.ر. العدد 57 لسنة 2003.

(2) - المادة 3 من المصدر نفسه.

(3) - قرار رقم 17891 الصادر بتاريخ 2005/07/12، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005، ص 139.

(4) - قرار رقم 034938 الصادر بتاريخ 2007/06/27، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 9، 2009، ص 118.

(5) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-370 المؤرخ في 2012/10/24. يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ج.ر. العدد 59 لسنة 2012.

مشاريع التنمية العمومية وكذا التعليم رقم 02 المؤرخة في 12/05/2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجات المتعلقة بتنفيذ مشاريع التنمية العمومية<sup>(1)</sup>.

وفي إطار مسعى الدولة للمحافظة على الأراضي الفلاحية واستغلالها وفق الشروط التي حددها القانون، صدرت تعليمة لوزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والتي أكد من خلالها على ضرورة احترام عملية تخصيص الأراضي الفلاحية ضمن إطارها المرجعي المتمثل في أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها وردع أي محاولة لإخراج الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: حماية الأراضي الغابية:

أكد المشرع الجزائري على حماية الثروة الغابية، من خلال القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المتضمن النظام العام للغابات<sup>(3)</sup>، وكذلك القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم.

و نصت المادة 16 من القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم على ما يلي:

" تتخذ الدولة جميع إجراءات الحماية لكي تضمن دوام الثروة الغابية وحمايتها من كل ضرر أو تدهور."

كما نصت المادة الثالثة منه على ما يلي:

" إن حماية الغابات وتنميتها شرط أساسي للسياسة الوطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية."

" حيث تعد الغابات من الثروات التابعة للأموال العمومية ولها وظيفة اقتصادية، وتعتبر الدولة المالك الوحيد لهذه الثروة ، ويهده الصفة فإنها تتمتع بصلاحيات واسعة في تنظيم وتحديد شروط التسيير ومراقبة الاستغلال ، وعليه، فللغابات نظام خاص يعتقد المشرع أنه الأمثل للحماية"<sup>(4)</sup>.

(1) - لمزيد من التفصيل راجع، عز الدين وداعي، "إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية بين الحماية وضرورة تجسيد المشاريع العمومية للتنمية"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، جوان 2020.

(2) - تعليمة رقم 02 مؤرخة في 24/05/2018، تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، موجهة للسيدات والسادة الولاة.

(3) - القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 ماي 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر العدد 26 لسنة 1984 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/09/1991، ج.ر العدد 62 لسنة 1991.

(4) - حكيمة حريش، "الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر المجلد 13 العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة جانفي 2018، ص 521.

وتلعب الجماعات المحلية دورا معتبرا وهاما في تنمية الثروة الغابية واستغلالها بصفة عقلانية ووقايتها من الحرائق ومن كل الأسباب التي تؤدي بالوسط الغابي إلى الضرر والتدهور<sup>(1)</sup>، وذلك باعتبار أن الأملاك الغابية الوطنية جزءا من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً: حماية المناطق الساحلية:

يجابه الساحل في شقه البري مشكلة التعمير العشوائي، الشيء الذي ألحق أضرار وخيمة ببيئته الطبيعية وفضاءاته المحمية واستهلك جزء كبير من وعائه العقاري<sup>(3)</sup>.

لهذا تدخل المشرع لحماية الساحل من مخاطر التعمير بموجب قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تناولت المادة 44 منه مكونات الساحل ومشتملاته.

أما المادة 45 من نفس القانون فتطرقت لشروط البناء والتعمير في المناطق الساحلية.

ونظرا للأهمية الإيكولوجية والاقتصادية للمناطق الساحلية، أصدر المشرع تشريع خاص بها يتمثل في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه<sup>(4)</sup>.

حيث نصت المادة 4 منه على أنه:

"يجب على الدولة والجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير أن تسهر على:

-توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري.

-تصنيف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعية أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لإرتفاقات منع البناء عليها.

-تشجيع وتعمل على تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة".

(1) - أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص137.

(2) - المادة 12 من القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - حسينة غواس، "الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب العدد 46، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2016، ص 517.

(4) -القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، المصدر السابق.

وفي هذا الصدد، سن المشرع ثلاثة قوانين تتعلق بالتهيئة والتعمير في المناطق الساحلي والمتمثلة في:

- القانون رقم 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>(1)</sup>.

- القانون 02-03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ<sup>(2)</sup>.

- القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(3)</sup>.

وتطبيقا لأحكام المواد 14 و17 و18 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة على الشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها<sup>(4)</sup>.

ومن أجل ضبط عملية التوسع العمراني داخل هذه المناطق، اعتمد المشرع على وضع مخططات خاصة بهذه المناطق والتي تتمثل في:

- مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(5)</sup>.

- مخطط تهيئة الشاطئ<sup>(6)</sup>.

(1) - القانون رقم 01-03 المؤرخ في 2003/11/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للساحل، ج. ر العدد 11 لسنة 2003.

(2) - القانون رقم 02-03 المؤرخ في 2003/11/17، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، ج. ر العدد 11 لسنة 2003.

(3) - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/11/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر العدد 11 لسنة 2003.

(4) - المرسوم التنفيذي رقم 07-206، المؤرخ في 2007/07/01، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال للشواطئ، ج. ر العدد 43 لسنة 2007.

(5) - المرسوم تنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 2007/03/11، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر العدد 17 لسنة 2007.

(6) - المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 2009/04/07، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج. ر العدد 21 لسنة 2009.



## خامسا: حماية البيئة:

"يبرز الاهتمام البيئي ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال ضبطه للرؤية الاستراتيجية العمرانية و التحسيس للجانب البيئي من خلال الاهتمام ببعض مدلولاته"<sup>(1)</sup>. وهذا ما نستشفه من خلال الفقرة الثانية من نص المادة 60 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>(2)</sup>. والتي تنص على ما يلي:

" يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران ومقتضيات الحماية البيئية".

وتجدر الإشارة أن المشرع نص على ضرورة إدماج الانشغالات البيئية ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>.

كما أخضع الوثائق والمستندات التي ترسم توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى احترام المقاييس البيئية في التنمية الحضرية، على اعتبار أن مستقبل الحياة والمدن في استقرارها مرتبط أساسا بتطبيق التوازن بين الطبيعة والنمو العمراني والاقتصادي<sup>(4)</sup>.

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا أساسيا للرقابة يجب الرجوع إليه عند إعداد البرامج السكنية والمرافق العمومية، وهو ما نصت عليه التعليمات الوزارية رقم 05-70 المؤرخة في 20-05-2005 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم وملائم<sup>(5)</sup>.

(1) - صافية إقلولي ولد رابح، "البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير"، مجلة الإدارة الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 43، الجزائر، 2012، ص 55.

(2) - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر العدد 43 لسنة 2003.

(3) - المادة 03 من المصدر نفسه. والتي تنص على ما يلي: "...مبدأ الإدماج، الذي يجب بمقتضاه، دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها."

(4) - صابر بن صالحية، "أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ العدد 45، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، جوان 2016، ص 255.

(5) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 18.

ومن أجل تحقيق الأهداف المذكورة أعلاه، لا بد على البلدية أن تراقب مدى توافق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع أدوات تهيئة الإقليم على المستوى الوطني<sup>(1)</sup>، والمتمثلة في:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)<sup>(2)</sup>.

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل (SDAL)<sup>(3)</sup>.

- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر و المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (SRAT)<sup>(4)</sup>.

- مخطط تهيئة إقليم الولاية (STAW)<sup>(5)</sup>.

ذلك لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمثل قاعدة المثلث الهرمي لقواعد التعمير، وفق ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والتي نصت على ما يلي:

" يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي "

ومن أجل تحقيق أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أرض الواقع، فقد فرض المشرع على الجماعات الإقليمية إتباع مجموعة من الإجراءات لإعداده والمصادقة عليه.. والتي سنتولى شرحها من خلال المطلب الموالي.

#### المطلب الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتطلب إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كونه أهم أداة مرجعية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير دقة وعناية بالغة لارتباطه بها وبالقرارات الإدارية المتعلقة بها<sup>(6)</sup>.

(1) - المادة 07 من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج.ر العدد 77 لسنة 2001.

(2) -SNAT:Schéma National d'aménagement du Territoire.

(3) -SDAL:Schéma Directeur d'aménagement du Littoral.

(4) -SRAT:Schéma Régionaux d'aménagement du Territoire.

(5) -STAW: :Schéma d'aménagement du Territoire de Willaya.

(6) -عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 31.

لذا أوجب المشرع إتباع مجموعة من المراحل لاعتماده وتجسيده فعلياً، والتي سنتطرق إليها من خلال هذا المطلب كما يلي:

**الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد.**

**الفرع الثاني: مرحلة المصادقة النهائية.**

**الفرع الثالث: مرحلة المراجعة والتعديل.**

**الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد**

حدد المشرع إجراءات إعداد المخطط بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 السابق الإشارة إليهم، حيث تتضمن هذه المرحلة

**أولاً: إقرار إعداد المخطط عن طريق مداولة.**

طبقاً لمقتضيات المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم، يقرر إعداد المخطط بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية على أن تكون المبادرة بمشروع المخطط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته<sup>(1)</sup> وهذا يندرج ضمن الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة<sup>(2)</sup>.

وعليه فإن المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالفة الذكر، تقرر أن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون عن طريق المداولة التي تمثل إطاراً للممارسة الديمقراطية وتعميق طرق الحوار و التشاور و ترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدى المواطن<sup>(3)</sup>.

وعلى هذا الأساس تطبق الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية كل التدابير اللازمة، لإعداد هذا المخطط أو تكليف من يقوم بذلك<sup>(4)</sup>.

وبالتالي فالأصل أن يتم تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف مصالح التعمير على مستوى البلدية و ذلك بالتعاون و التنسيق مع لجنة تهيئة الإقليم و التعمير المنشأة على مستوى البلدية<sup>(5)</sup>.

(1) - المادة 24 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، المصدر السابق.

(2) - المادة 95 من القانون رقم 11-10، المصدر السابق.

(3) - مجدوب قوراري، المرجع السابق، ص 60.

(4) - المادة 67 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - المادة 31 من القانون رقم 11-10، المصدر السابق.

غير أن الواقع العملي يثبت عكس ذلك، إذ أن غالبا ما تلجأ البلديات إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع المخطط لأن معظم البلديات لا تملك الكفاءات المؤهلة لذلك.

ونظرا لأهمية هذه المخططات، فإن المشرع دعم المنظومة المؤهلة لتحضيرها، من خلال إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير والتي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير وقطبا للكفاءة في الخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية<sup>(1)</sup>.

وأوكل إليها مهام عديدة في مجال التعمير، منها إعداد ودراسة المخططات العمرانية<sup>(2)</sup>.

**ويجب أن تتضمن المداولة ما يلي<sup>(3)</sup>:**

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم.

**ثانيا: تبليغ المداولة وإصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط.**

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المداولة إلى الوالي المختص إقليميا<sup>(4)</sup> للمصادقة عليها وإصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

أما إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، فيصدر قرار رسم الحدود الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات الإقليمية بموجب قرار وزاري مشترك<sup>(5)</sup>.

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:** أن المشرع لم يقيد الجهة المختصة بإصدار القرار بأجل معين ، مما يفتح المجال أمامها للنقاعس والمماطلة.

(1) -المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر العدد 61 لسنة 2009 .

(2) - الفقرة العاشرة من المادة نفسها، المصدر نفسه.

(3) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المصدر السابق.

(4) - المادة 3 من المصدر نفسه.

(5) - المادة 4 من المصدر نفسه.

وكفل المشرع للمواطنين حق الاطلاع على مشروع المخطط ، حيث ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بنشر المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مدة شهر<sup>(1)</sup>.

"وذلك من أجل إعلام الجمهور والاطلاع عليها تدعيماً بذلك لمشروعية اتخاذ القرار باختبار مدى جاذبية المشروع لدى سكان المنطقة التي يغطيها المخطط، وبإثراء الموقف والرأي السائد عن المشروع لدى الجماعات المحلية"<sup>(2)</sup>.

و للإشارة فإنه في حالة اشتراك بلديتين أو أكثر في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فإنه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا وفق ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم والتي جاء فيها " إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات " وهذا ما أكدته المادة 215 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

وتجدر الإشارة ، إلى أن القرارات الصادرة عن هذه المؤسسة، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية وليس المجلس الشعبي البلدي المعني كما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، لأن إمكانية اللجوء لهاته المؤسسة العمومية المشتركة يكون من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو أكثر، وبالتالي المداولة تكون من طرف المجالس الشعبية البلدية المعنية، ربما صدر ذلك سهواً عن المشرع لأنه حتى بالرجوع إلى نص المادة بالفرنسية نجده ذكر نفس العبارة.

كما أن المشرع لم يحدد المدة الزمنية التي من خلالها يمكن لهاته المؤسسة العمومية المشتركة إعداد المخطط.

إلا أنه من الناحية العملية لا تستعمل البلدية هذا الأسلوب بل تلجأ إلى مكاتب الدراسات عن طريق صفقة عمومية و دفتر شروط لا نجاز الدراسة طبقاً لمقتضيات قانون الصفقات العمومية<sup>(1)</sup>.

(1) - المادة 3 من المصدر نفسه.

(2) - مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 1 ، السنة الجامعية 2017-2018، ص106.

## ثالثا: التشاور مع مختلف الهيئات.

تحقيقا لما يسمى بالتعمير المشاركة<sup>(2)</sup>، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(3)</sup>.

وتجدر الإشارة، أنه بالرجوع للمادة 70 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع نص على ضرورة التشاور الفعلي مع هذه الهيئات وهذا ما أكدته المادة 15 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، حيث نصت على ما يلي:

"يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية و الفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي".

ومنح القانون لهاته الهيئات أجل خمسة عشر (15) يوما يحتسب من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه<sup>(4)</sup>.

وبانقضاء الأجل المحدد، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(5)</sup>.

حيث يتم تحديد هذه القائمة في ظل تجسيد مبادئ التشاور و التنسيق من أجل تحسين و تثمين المخطط التوجيهي<sup>(6)</sup>.

(1) - أنظر المرسوم رئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 2015.

-لمزيد من التفصيل راجع، عبد الوهاب بن بوضياف، معالم تسيير شؤون البلدية، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 102 وما يليها.

(1)-Philippe GH.A. GUILLOT. Henri- Michel DARNAVILLE. **Droit de l'urbanisme**, 2eme édition, ELLIPES. Paris, 2006, p13.

(3) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - المادة نفسها.

(5) - المادة 8 من المصدر نفسه.

(6)-ADJA Djillali . DROBENKO, Bernard, **Droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement de contrôle le financement, le contentieux**, édition BERTI, Alger, 2007, p140.

وطبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ، يتم استشارة المصالح والهيئات الآتي ذكرها وجوبا، والتي يمكن تقسيمها إلى:

#### أ - الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية

تتمثل في المديرية الولائية المكلفة ب:

التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات.

كما وسع المشرع من دائرة الهيئات المصالح التي يجب استشارتها لتشمل كل من مصلحة البيئة التهيئة العمرانية والسياحة<sup>(1)</sup>، مصلحة الصناعة و ترقية الاستثمار<sup>(2)</sup> بالإضافة إلى اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني<sup>(3)</sup>.

#### ب - الهيئات والمصالح العمومية المحلية

تتمثل في الهيئات والمصالح العمومية المكلفة ب: توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه<sup>(4)</sup>، الضبط العقاري<sup>(5)</sup>.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يتم تبليغه للإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية<sup>(6)</sup>.

ويبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المتممة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المصدر السابق.

(2) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المتممة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المصدر السابق.

(3) - المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري، ج ر 32 الصادرة سنة 1994 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج ر العدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

(4) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المتممة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المصدر نفسه.

(6) - الفقرة 3 من المادة 8 من المصدر نفسه.

التابعة للدولة، التي لها مهلة 60 يوماً لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، ويعتبر سكوتها بعد انقضاء الأجل الممنوح، موافقة ضمنية على مشروع المخطط<sup>(1)</sup>.

**والملاحظات التي يمكن تسجيلها هنا:**

#### **الملاحظة الأولى:**

القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير اعتبر استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف التجارية و الفلاحية و المنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وجوبية<sup>(2)</sup>، بينما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم جعلها جوازية<sup>(3)</sup>، مما يستدعي تدخل المشرع بتعديل النص التنظيمي ليتوافق مع النص التشريعي.

#### **الملاحظة الثانية:**

المشرع جعل اللجوء إلى استشارة الهيئات والمصالح إجباري حول مشروع المخطط، لكن لم يوضح هل من الضروري الأخذ برأي وملاحظات هذه الهيئات؟ كما أنه اعتبر سكوتها بانقضاء الآجال موافقة ضمنية، مما يجعلها تتقاعس عن الرد، فما الفائدة العملية من إشراكها إذا كان النص القانوني لا يلزمها بالرد الصريح بالقبول أو بالقبول بتحفظ.

#### **رابعاً: الاستقصاء العمومي**

"يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور، حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد<sup>(4)</sup>.

حيث نصت المادة 26 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، على إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوماً وهذا ما أكدته نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق ذكره.

وفي هذا الصدد، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار فتح التحقيق العمومي و ينشر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس

(1) - المادة 9 من المصدر نفسه..

(2) - المادة 15 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - شهرزاد عوابد، "البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 5، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2018، ص6.



الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>،  
شريطة أن يتضمن القرار ما يلي<sup>(2)</sup>:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها.
  - تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
  - يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي:

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، أو يفصح عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، ليتم قفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية أي مدة خمسة وأربعون (45) يوماً، الذي يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>(3)</sup>.

يقوم المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال الخمسة عشر (15) يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعنية أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>(4)</sup>.

**والملاحظات التي يمكن تسجيلها هنا :**

#### الملاحظة الأولى:

المشرع لم يحدد شروط تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. (هل يتم تعيينهم من بين أعضاء المجلس الشعبي البلدي، أو من بين مهندسي مصلحة التعمير بالبلدية؟).

#### الملاحظة الثانية:

على الرغم من إرادة المشرع في إشراك الجمهور في إعداد المخطط من خلال إبداء آراءهم واقتراحاتهم عن طريق ثلاث أليات :

- تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

(1) - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 10 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 12 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 13 من المصدر نفسه.

- الإفصاح عنها مباشرة.

إرسال الملاحظات والآراء كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

غير أن الواقع العملي، يثبت أن الإقبال على تسجيل بعض الاعتراضات من طرف المواطنين يكون لأسباب ومصالح شخصية لا أكثر وبنسبة ضئيلة جدا.

#### الفرع الثاني: مرحلة المصادقة النهائية

طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من نص المادة 26 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بعد الانتهاء من عملية الاستقصاء أو التحقيق العمومي، تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الجهة المختصة، حيث يتم إرسال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله إن استوجب الأمر ذلك مصحوبا بسجل الاستقصاء العمومي و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو بعد الموافقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، يرسل إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف<sup>(1)</sup>.

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أن المشرع لم يحدد المدة الزمنية الممنوحة للمجلس الشعبي البلدي للمصادقة بمداولة على مشروع المخطط، بعد إدخال تعديلات عليه إن اقتضى الأمر بعد إنهاء عملية الاستقصاء العمومي وتلقي محضر قفل السجل والاستنتاجات، مما قد يفسح المجال للمماطلة في المصادقة عليه .

فبعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي ، تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 كما يلي:

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

(1) - المادة 14 من المصدر نفسه.

- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية، و ذلك بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، و ذلك بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

ويجب أن يحتوي ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ما

يلي<sup>(1)</sup>

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي، و محضر قفل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم السالف الذكر.

**والملاحظات التي يمكن تسجيلها هنا:**

### **الملاحظة الأولى:**

هذه النسب لم تعد تستجيب لمتطلبات الواقع الحالي، بالنظر إلى الزيادة المتفاوتة للسكان و كذا التمركز الجغرافي للمواطنين مما يستوجب تعديل هذه النسب بما يتلاءم و المتغيرات الجديدة<sup>(2)</sup>.

### **الملاحظة الثانية:**

المشروع اعتمد على التعداد السكاني كمعيار لتحديد الجهة المختصة في المصادقة النهائية، غير أنه أغفل الحالة التي يكون فيها عدد السكان يساوي 200.000 ساكن.

(1) - الفقرة الثانية من المادة 15 من المصدر نفسه.

(2) - يزيد عربي باي ، المرجع السابق، ص 101.

**الملاحظة الثالثة:**

المشرع لم يحدد المهلة الممنوحة للوالي للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مما يفسر العمل بالأحكام العامة المتعلقة بالمصادقة على أعمال المجلس الشعبي البلدي الواردة بقانون البلدية، والمتمثلة في مدة 21 يوما<sup>(1)</sup>.

**الملاحظة الرابعة:**

لم يحدد المشرع الحالات التي يمكن أن يرفض فيها الوالي المصادقة على المخطط ، وماهي الإجراءات المتخذة في حالة الرفض؟ هل يحق لرئيس المجلس الشعبي الطعن في قرار الوالي القاضي برفض المصادقة؟

**الملاحظة الخامسة:**

لم يحدد المشرع المهلة الممنوحة للوزراء المعنيين بإصدار القرار الوزاري المشترك المتضمن المصادقة على المخطط أو الوزير الأول لإصدار مرسوم تنفيذي يتضمن المصادقة على المخطط.

**الملاحظة السادسة:**

باستقراء نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم والتي جاءت تطبيقا لنص المادة 27 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، يمكننا إبداء الملاحظات التالية:

✓ أضاف المشرع مسألة استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي والتي لم يشير إليها في المادة 27 من القانون رقم 90-29 وذلك في حالتين:

- صدور قرار المصادقة بموجب قرار وزاري مشترك.
- صدور قرار المصادقة بموجب مرسوم تنفيذي. ، مما يستدعي تدخل المشرع لرفع اللبس الموجود بين النصين.

ربما رغبة منه في توسيع دائرة التشاور والمشاركة باعتبار أن الوالي المعني أو الولاية المعنيين هم الأقرب لتطلعات السكان.

✓ كما أنه أوجب أن يتكون ملف المصادقة من رأي المجلس الشعبي الولائي ، وليس مداولة المجلس الشعبي الولائي ، فهل اكتفى بمداولة المجلس البلدي الشعبي ويحاول إثراءها برأي المجلس الشعبي الولائي؟

(1) - المادة 56 من القانون رقم 11-10 ، المصدر السابق.

✓ حصر المرسوم التنفيذي القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الجماعات المحلية فقط ، بينما نص القانون على أن يكون القرار بين الوزير المكلف بالتعمير وبين عدة وزراء آخرين حسب الحالة.

وكنماذج عن قرارات وزارية مشتركة ومراسيم تنفيذية تتضمن الموافقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، نذكر :

1- قرار وزاري مشترك يتضمن الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات الشلف، أم الدروع، سنجاس، أولاد فارس، الشطية والأبيض مجاجة لولاية الشلف<sup>(1)</sup>.

2- قرار وزاري مشترك يتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات البلدية أولاد عيش وبوعرفة وبني مراد ولاية (البلدية)<sup>(2)</sup>.

3- مرسوم تنفيذي يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير المشترك بين بلديات وهران، بئر الجير وسيدي الشحمي السانية<sup>(3)</sup>.

ويمكن الإشارة إلى أن المادة 7 مكرر 2 من المرسوم الرئاسي رقم 18-303<sup>(4)</sup> نصت على ما

يلي:

" في مجال السكن والعمران، يكلف الوالي المنتدب على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تطبيق التشريع والتنظيم وكذا إجراءات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير.

- المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة ومخططات شغل الأراضي....."

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

(1) - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26/04/2006 يتضمن الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات الشلف، أم الدروع، سنجاس، أولاد فارس، الشطية والأبيض مجاجة لولاية الشلف، ج.ر العدد 50 لسنة 2006.

(2) - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 07 جويلية 2010، يتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات البلدية أولاد عيش وبوعرفة وبني مراد ولاية (البلدية)، ج.ر العدد 73 لسنة 2010.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 98-186 المؤرخ في 30 ماي 1998 يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير المشترك بين بلديات وهران، بئر الجير وسيدي الشحمي السانية، ج.ر العدد 36 لسنة 1998.

(4) - المرسوم الرئاسي رقم 18-303 مؤرخ في 5 ديسمبر 2018 ، يعدل ويتم المرسوم الرئاسي رقم 15-140 المؤرخ في 27 ماي 2015 يتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة الملائمة بها، ج.ر العدد 72 لسنة 2018.

المشروع نص على دور الوالي المنتدب في المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي دون تحديده لنطاق اختصاصه.

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي من قبل الجهة المختصة، يتم تبليغه للجهات المحددة بموجب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

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

ويوضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحت تصرف الجمهور و ينشر في الأماكن المخصصة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، و تلتزم السلطة التي وضعتة باحترام محتواه<sup>(1)</sup>، حيث يلزم القانون البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير لتمكين المواطنين من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم و تطورها وأفاقها ضمانا للشفافية<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد نصت المادة 30 من قانون البلدية على ما يلي:

" تعلق المداوات باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور، وتنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ طبقاً لأحكام هذا القانون".

(1) - المادة 14 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - حجابي محمد، "دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 03، العدد 01 جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2015، ص7.

وهذا ما أكده نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-190<sup>(1)</sup> كما يلي:

"يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي كل التدابير الرامية إلى تسهيل إعلام المواطنين حول تسيير الشؤون المحلية.

وفي هذا الإطار يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي استعمال وتطوير كل الدعائم الرقمية الملائمة قصد ضمان نشر وتبليغ القرارات البلدية."

كما يمكن لكل شخص الاطلاع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي وقرارات البلدية<sup>(2)</sup>.

وفي هذا السياق، ميز المشرع بين الحق في الاطلاع على القرارات البلدية<sup>(3)</sup> وبين الحق في الحصول على نسخة منها<sup>(4)</sup>. حيث فصل في الإجراءات القانونية الواجب إتباعها في كلتا الحالتين<sup>(5)</sup>.

وبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي يكتسب قوة القانون ويصبح أداة تعمير تنظيمية<sup>(6)</sup>.

كما يصبح أداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير وفق ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 90 - 29 المعدل و المتمم.

ولا يمكن أن تسلم أية رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة على المخطط<sup>(7)</sup>.

ونظرا لأهمية هذا المخطط ، كون أن عملية التعمير تكون على أساسه، يجب أن يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كل إجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط<sup>(8)</sup>.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 16-190 المؤرخ في 30 جوان 2016 يحدد كيفية الاطلاع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي والقرارات البلدية، ج.ر العدد 41 لسنة 2016.

(2) - المادة 14 من القانون رقم 11-10، المصدر السابق.

(3) - المادة من 06 المرسوم التنفيذي رقم 16-190، المصدر السابق.

(4) - المادة 8 ، من المصد نفسه.

(5) - أنظر المواد: 4،5،8،9،10،11،12، المصدر نفسه.

(6) Saidouni Maouia, op. cit, p.150.

(7) - يزيد عربي باي، "دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 1، العدد الأول، جامعة ابن خلدون، تيارت ، مارس 2017، ص 15.

(8) - المادة 30 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

### الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله

على الرغم من أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد أداة توقع عمرانية طويلة المدى، إلا أنه قد يعجز عن قراءة الواقع العمراني الميداني المستقبلي والتطورات التي يحملها وما يطلبه من مشاريع حضرية، لذا أجاز قانون التعمير مراجعته من أجل تحقيق تناسقه مع الأشغال العمرانية والتغيرات الطارئة على الساحة العمرانية<sup>(1)</sup>.

حيث خول القانون للجهات الوصية التي صادقت على المخطط سلطة مراجعته وتعديله<sup>(2)</sup>.

إلا أنه حدد حالات اللجوء إلى مراجعته وتعديله بموجب نص المادة 28 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

الحالة الأولى: إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها في طريق الإثباع<sup>(3)</sup>.

الحالة الثانية: إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

وجعل المشرع إجراءات التعديل و المراجعة تتم بنفس الأشكال المقررة لإعداده والمصادقة عليه وهذا طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 28 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم التي جاء فيها:

"يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الإشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير."

و جدير بالذكر، أنه عمليا قد يتم استحداث مشاريع عمرانية لا تكون متوقعة أثناء إعداد المخططات، فعلى سبيل المثال، العديد من المشاريع تم إنجازها في كل من العاصمة ، عنابة وقسنطينة، لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد مخططات التعمير المتعلقة بهذه المدن الثلاث في التسعينات ، الأمر الذي تطلب إجراء عملية مراجعة واسعة لها بين سنتي 2005 و 2007<sup>(4)</sup>

ويعتبر مخطط شغل الأراضي التي يتم بموجبها تجسيد التوجيهات والأحكام العامة التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا سوف نتطرق من خلال المبحث الموالي إلى هذا المخطط.

(1) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص.31،32.

(2) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - أي القطاعات المذكورة في المادة 19 من القانون رقم 90-29، المصدر السابق.

(4) - Hafiane Abderrahmane, **les projets d'urbanisme récent en Algérie**, 43rd ISOCARP congress, 2007,p 11,sur le site internet. [http://www.isocarp.net/data/case\\_studies/1064.pdf](http://www.isocarp.net/data/case_studies/1064.pdf).



## المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتهيئة والتعمير ، حيث يحدد بصفة مفصلة قواعد استعمال الأراضي وضبط حقوق وكيفيات البناء في إطار احترام أحكام وتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وقد نظمه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء تحت عنوان " أدوات التهيئة و التعمير " و ذلك من المادة 31 إلى غاية المادة 38 منه، وقد تم تفصيل موضوعه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166<sup>(3)</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-189<sup>(4)</sup>.

وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي، سنتطرق إلى:

- مفهوم المخطط (المطلب الأول).

- إجراءات إعداده والمصادقة عليه (المطلب الثاني )

### المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي، لابد من تحديد المقصود منه أي تعريفه(الفرع الأول)، بيان موضوعه ومحتواه (الفرع الثاني)، وأهدافه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

نتطرق من خلال هذا الفرع لتعريف المشرع للمخطط، وبعض التعريفات الفقهية له ونطاق تطبيقه.

#### أولاً: التعريف التشريعي

عرف المشرع مخطط شغل الأراضي من خلال الفقرة الأولى من نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم كما يلي:

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المصدر السابق.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، المصدر السابق.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المصدر السابق.

(4) - المرسوم التنفيذي رقم 18-189، المصدر السابق.

" يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء."

من خلال هذه المادة، يتضح أن مخطط شغل الأراضي، وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>.

وبالتالي هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها، تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاعات المقررة عليها"<sup>(2)</sup>.

كما يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير حيث يخضع لها استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء ، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: التعريف الفقهي

عرف الفقه مخطط شغل الأراضي على أنه:

" وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضي والمظهر الخارجي لها وكذا الارتفاعات المفروضة عليها"<sup>(4)</sup>.

وقد عرف على أنه:

"أداة تعمير مفصلة تبنى على أساس المؤشرات التي رتبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي من خلاله نستنتج حقوق استعمال الأراضي والبناءات بطريقة تفصيلية"<sup>(5)</sup>.

كما عرف أيضا على أنه:

" وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض"<sup>(1)</sup>.

(1) – بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 69.

(2) – راضية عباس، "معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، المجلد السابع، العدد الثالث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، ص 180.

(3) – المادة 10 من القانون رقم 90-29، المصدر السابق.

(4) – عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 42.

(5) – أمال جاب الله، المرجع السابق، ص 130، 131.

مما سبق، يمكننا تعريف مخطط شغل الأراضي على أنه:

أداة للتهيئة والتعمير تتضمن الجزئيات والتفاصيل العمرانية للمبادئ العامة التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تحدد القواعد المتعلقة بتنظيم استعمال الأراضي ومعايير البناء عليها.

فهو وسيلة تنظيمية للتعمير، حيث جاء كتكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجهات العامة التي يتم تفصيلها في مخططات شغل الأراضي التي تعتبر آخر مستوى في التخطيط العمراني.

### ثالثا: نطاق تطبيق المخطط

طبقا لمقتضيات نص المادة 12 ونص المادة 34 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، فإن مخطط شغل الأراضي يمكن أن يغطي:

- تراب بلدية كاملة.

- مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية.

- جزء من تراب البلدية.

لكن من الناحية الواقعية، لا يمكن تغطية تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي، إلا إذا كانت البلدية مساحتها صغيرة، لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي<sup>(2)</sup>.

حيث يتفرع عن المخطط التوجيهي أكثر من مخطط شغل أراضي لغرض تفصيل توجيهاته بالدقة المطلوبة<sup>(3)</sup>.

فمخطط شغل الأراضي يجب أن يتم إعداده في كل بلدية أو جزء منها، لأن التطور السياحي والنمو الديمغرافي والضغط العقاري، إضافة لتطبيق قواعد البناء التي يتم تحديدها بموجبه.

(1) - عبد الله لعويجي، "مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 1، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015، ص88.

(2) - بوبكر بزغيش، "مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 09، العدد الأول، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2018، ص654.

(3) - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص79.

وكذا حماية المساحات الطبيعية لا يمكن تجسيدها ولا تنظيمها ولا الرقابة عليها من خلال قاعدة عمرانية وطنية-مركزية-للتعمير<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: موضوع ومحتوى مخطط شغل الأراضي

نتناول من خلال هذا الفرع، موضوع المخطط ومحتواه كما يلي:

#### أولاً: موضوع مخطط شغل الأراضي

حسب نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، فإن مخطط

شغل الأراضي يضبط ويحدد بصفة مفصلة ما يلي:

- قواعد وحقوق البناء واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية. الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء .
- أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة.
- تخطيطات ومميزات طرق المرور والارتفاقات.
- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها تجديدها وإصلاحها.
- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، التي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك أجل إنجازها<sup>(2)</sup>.
- الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للزلازل والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء، كذلك المعرضة للأخطار التكنولوجية.
- مساحات الحماية والارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية<sup>(3)</sup>.

(1) - عائدة ديرم ، المرجع السابق، ص 47.

(2) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

➤ طرق وشبكات التهيئة العمومية الثانوية بالمناطق السكنية<sup>(1)</sup>.

يحدد طرق شغل الأراضي المورفولوجية ووظيفة التجزئة والخصائص الرئيسية المورفولوجية للبناء، وفي بعض الأحيان عناصر النمط العمراني والحضري<sup>(2)</sup>.

وقد ذهب سماعين شامة إلى القول " أن المشرع لم يشر صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق، إلا أننا نلاحظ أن الدور التفصيلي يحتم ذلك ، فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين: المناطق العمرانية، المناطق الطبيعية"<sup>(3)</sup>.

#### 1- المناطق العمرانية:

وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، و لو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمومية عليها، و يرمز لها بالحرف اللاتيني (U) ، على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية، و هذا حسب خصوصية نشاط كل منطقة منها مثل منطقة المراكز التاريخية، منطقة معدة للبناء الذاتي، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية أو غيرها.

#### 2- المناطق الطبيعية:

وهي المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا، ومن الواجب المحافظة عليها كالمناطق تتمتع بميزات وثروات طبيعية ومناظر خلابة أو المناطق التي تشمل ممتلكات ثقافية عقارية بارزة، ثقافية كذلك المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات ، والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها<sup>(4)</sup>.

ويتم تقسيم القطاعات إلى مناطق من أجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد القابلة للبناء عليها، والتي يتم حظر ذلك في نطاقها وكذا الواجب حمايتها<sup>(5)</sup>.

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كفاءات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء بها وكفاءات توزيع الطرقات والإرتفاعات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية.

(1) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-315، المصدر السابق.

(2) - كريم حرز الله، "دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، المجلد 06، العدد 02 ، جامعة البليدة 2، 2017، ص474.

(3) - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 181.

(4) - بويكر بزغيش، "مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير"، المرجع السابق، ص664.

(5) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص44.

## ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي

تنص المادة 32 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام يصحبه مستندات بيانية مرجعية".

## 1-لائحة تنظيم

تتضمن هذه اللائحة حسب ما هو منصوص عليه في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المعدل والمتمم كما يلي:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

والغاية من إدراج هذه المذكرة تتمثل في تدعيم التنسيق والترابط والعمل المنسق فيه بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، حيث لا يقع تناقض واختلاف لا من حيث الموضوع ولا من حيث الأهداف<sup>(1)</sup>.

ب / القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة و ذلك مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأقاليم ذات المميزات الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة.

ت / شروط شغل الأرض المرتبطة ب:

- 1- المنافذ و الطرق،
- 2- وصول الشبكات إليها.
- 3- خصائص القطع الأرضية.
- 4- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها.
- 5- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- 6- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
- 7- ارتفاع المباني.

(1) - صابر بن صالحية ، المرجع السابق ، ص 261.

8- المظهر الخارجي.

9- موقف السيارات.

10- المساحات الفارغة والمغارس.

ث / تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك التي تتحملها الجماعات المحلية مع تحديد آجال انجازها.

إن قواعد التنظيم المدرجة بمخطط شغل الأراضي تحدد في هذا المجال حقوق البناء بدقة عبر قواعد نصنفها إلى صنف يتعلق بطبيعة شغل الأراضي وصنف آخر يتعلق بشروط وكثافة شغل الأراضي.

#### 1- القواعد المتعلقة بطبيعة شغل الأراضي:

هي مجموعة القواعد التي تحدد طبيعة شغل الأراضي واستعمالها ضمن كل منطقة مشمولة بمخطط شغل الأراضي، ولكنها لا تعني كل الشاغلين والمستعملين للأرض ، بل أنها تشمل بعض الأجزاء من التراب الوطني الخاضعة لنظام خاص المنصوص عليها في المواد 45،47،48 من القانون رقم 90-29.

#### 2- القواعد المتعلقة بشروط وكثافة شغل الأراضي،

تنقسم إلى قواعد تتعلق بشروط شغل الأراضي وقواعد تتعلق بكثافة شغل الأراضي

#### 2-1- قواعد تتعلق بشروط شغل الأراضي:

تحدد هذه القواعد الشروط الواجب توفرها في القطعة وفي مشروع البناء وفي التجهيزات المرافقة لضمان تحقيق السلامة العمومية ومنح البناية منظرا حضريا مقبولا ، وهي تشمل بذلك على مجموعة من القواعد تفرض قيودا تتعلق بالقطعة محل البناء لتتمكن من استقبال المشروع فيفرض مخطط شغل الأراضي أن تتمتع القطعة بالارتفاق الكافي للوصول إلى الطريق العام .

كما يستلزم الربط بالشبكات والهياكل الأساسية ويحدد كيفية إجرائه ويحدد شروطا أخرى تتعلق بخصائص القطعة الأرضية لتكون صالحة للبناء كالمساحة الدنيا وطول الواجهة على الطريق وابتعادها عن بعض الأماكن لأسباب صحية، تحقيق الجمال العمراني ووحدة النسق.

## 2-2 القواعد المتعلقة بكثافة شغل الأراضي:

تتعلق بالحدود القصوى لشغل الأراضي المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي<sup>(1)</sup>.

### 1- معامل شغل الأراضي:

يرمز له بـ (COS) ونصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 بأنه المعامل الذي يحدد العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض. ويقصد بهذه الأخيرة مجموع المساحات الأرضية لكل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحة الأرضية ومما يتصل بها مما يلي:

- تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة ذات طابع مهني أو حرفيا أو صناعي أو تجاري.
- سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.

### - مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات

مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي<sup>(2)</sup>.

و الهدف من ورائه هو الاستغلال الحسن و المنسجم للبنائية من حيث الأبعاد الثلاثة الطول، العرض، الارتفاع<sup>(3)</sup>.

بناء على ما تقدم، يمكن تعريف معامل شغل الأراضي بأنه تلك النسبة بين مجموع المساحات الأرضية لكل مستوى من مستويات البناء من جهة، وبين المساحة الكلية لقطعة الأرض من جهة أخرى، مع استبعاد تلك المساحات غير القابلة للسكن أو لممارسة نشاطا ما<sup>(4)</sup>.

وبغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو طبيعية) أو قطاعات التعمير المستقبلية، والتي هي عموما عبارة عن أراضي ذات مساحات شاسعة، يجب تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف وبالعكس يكون معامل شغل الأراضي عالي جدا بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية

(1) - عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص ص،26،25.

(2) - المادة 18 بند رقم 1-ب فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المصدر السابق.

(3) - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص211.

(4) - Saidoune Maouia,op-cit ,p159.



عالية، وفي نفس القطاع، قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب الأنشطة الممارسة ، فقد يشجع نوع معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الأخرى<sup>(1)</sup>.

بالإضافة إلى قواعد تحدد النسبة القصوى من المساحة التي يمكن شغلها بالبناء في شكل معامل الاستيلاء على الأرض (CES)<sup>(2)</sup>.

## 2- معامل ما يؤخذ من الأرض ويرمز له بـ(CES) :

والذي نصت عليه المادة 18 السالفة اذكر بأنه:

" المعامل الذي يحدد العلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض، أي يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى".

وهو يمثل نسبة الاستحواذ على الأرض و القصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام صاحب مشروع البناء على إنشاء مساحات خضراء<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الصدد، أكدت المادة 2 من القانون رقم 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء السالف ذكره، على ضرورة إنشاء مساحات خضراء بالنسبة للمساحات المبنية وإلزامية إدراجها في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية و المعمارية العمومية و الخاصة.

ويطبق هذا المعامل على البنايات الفردية دون مراعاة علوها، كما أنه وسيلة في يد الجهات المختصة للمراقبة في ميدان التعمير وإثبات المخالفات العمرانية<sup>(4)</sup>.

كما حدد المشرع الكثافة القصوى للبنايات بالنسبة للمناطق الحضرية من خلال نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>(5)</sup>.

وتطبيقا المادة السالفة الذكر، حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 حقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> -ibid,p 160.

<sup>(2)</sup> - كمال تكواشت، المرجع السابق ، ص88.

<sup>(3)</sup> - بويكر بزغيش، "مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير: الإجراء القانوني المهجور"، المرجع السابق ،ص14.

<sup>(4)</sup> - ربيعة دباش، "البناء المخالف وأليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ"، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 43، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، جوان 2016 ، ص 10.

<sup>(5)</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج.ر. العدد 26 لسنة 1991.

وهو يهدف لوضع حد للكثافة القصوى للبناء والمتمثلة في محاربة المضاربة في السوق العقارية، وتجنب ازدحام المراكز الحضرية بالمدن بوضع حد للبناءات العالية وإلزام المقاولين على نشر التعمير أفقياً، وعند مخالفة الحد المذكور تعد الغرامات والإتاوات مدخلا لا يستهان به للخرينة العمومية<sup>(2)</sup>.

## 2- الوثائق و المستندات البيانية

يتم إعداد هذه الوثائق انطلاقاً من مخطط المسح العقاري<sup>(3)</sup>. وهي تتكون حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 05-318 السابق ذكره من:

- مخطط بيان الموقع Plan des situation (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- مخطط طبوغرافي Plan Topographique (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، و كذا الأخطار الكبرى الميينة في المخطط العام للوقاية.
- وتحدد هذه الخارطة المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقاً لوسائل الدراسات الجيو تقنية (Etudes géotechniques) و الدراسات الدقيقة للزلازل (Micro-zonation sismique) على مقياس مخطط شغل الأراضي.

كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات و الأخطار التكنولوجية، تطبيقاً للإجراءات التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير و المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

(1) – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر، العدد 86 لسنة 1992 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، ج ر، العدد 03 لسنة 2016.

(2) – عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 49.

(3) – عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 37.

ولإشارة فإن إضافة الخارطة المتعلقة بالمناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ضمن الوثائق البيانية المشكلة لمخطط شغل الأراضي، جاء كردة فعل من المشرع نتيجة الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر ذلك الوقت خصوصا زلزال بومرداس لسنة 2003، لذلك أصبح تحديد هذه المناطق من صلاحيات مخطط شغل الأراضي.

➤ **مخطط الواقع القائم** بمقياس (1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

➤ **مخطط تهيئة عامة** بمقياس (1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ما تتحمله الجماعات المحلية.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

➤ **مخطط التركيب العمراني** (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص

عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا

بإستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات

المقصودة، وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في الوثائق البيانية تعد

وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

تجدر الإشارة أن لائحة التنظيم الخاصة بمخطط شغل الأراضي تماثل لائحة التنظيم

الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كون أن المخطط الأول جاء تفصيلا للمخطط

الثاني.

غير أن المشرع أغفل النص على ضرورة تقديم تقرير توجيهي في ملف مخطط شغل

الأراضي رغم أنه أدرجه في ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهذا التقرير جد مهم في

إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد

السياسة المحلية للتعمير وتهيئة الإقليم المعني<sup>(1)</sup>.

(1) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 50.

## الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي

يقوم مخطط شغل الأراضي برسم المبادئ الخاصة للتهيئة والتعمير، وهذا في إطار مبدأ التدرج من الكل إلى الجزء للوحدات العمرانية، وفي ظل العمل على إعادة التوازن بين الأقاليم الكبرى للوطن إلى غاية إعادة التوازن بين الأحياء المخططة الراقية والأحياء الفوضوية المختلطة لنفس المدينة مرورا بإعادة التوازن بين المدينة والريف<sup>(1)</sup>.

فهو يأخذ على عاتقه التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة، بالإضافة إلى تكفله بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، ويبدو أن أكبر التحديات التي يواجهها مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي باعتباره الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني<sup>(2)</sup>.

ويعمل المخطط كأداة للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير على وضع تحديد تفصيلي لنوع النشاطات المسموح بها والنشاطات المحظورة وكذا التي يسمح بإقامتها بشروط خاصة<sup>(3)</sup>.  
كما يهدف إلى:

- تحديد وبدقة مخطط وخصائص الطرق الرئيسية للسير التي يجب الحفاظ عليها، تعديلها أو إنشائها  
- تعيين حدود الأحياء الواجب تمييزها، وكذا تحديد الأماكن المخصصة لتموضع التجهيزات العمومية<sup>(4)</sup>.

- تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والمناطق الطبيعية والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الترفيه،...).

- يبين بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والإرتقاقات التي من شأنها تحديد وتقييد إمكانيات البناء وأحيانا منعها<sup>(5)</sup>

(1) - بوبكر بزغيش، "مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير: الإجراء القانوني المهجور"، المرجع السابق، ص ص، 14، 13.

(2) - عائشة شايب و بوجمعة خلف الله، "مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2007، ص 51.

(3) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 49.

(4) - باية بوزغاية، "المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجا"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 6، العدد 15، جامعة قاصدي مباح ورقلة، الجزائر، 2014، ص ص 44، 45.

(5) - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 29.

ويعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري فتبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتم التدخل في كل قطاع أو مجموعة من قطاعات التعمير التي يشملها مخطط شغل الأراضي حسب الضرورة التي يفرضها، حيث تتمثل هذه التدخلات في: إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية، إعادة التأهيل الحضري، التكتيف الحضري<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات والتي سنتولى شرحها كما يلي:

الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد

الفرع الثاني: مرحلة المصادقة النهائية

الفرع الثالث: مرحلة المراجعة والتعديل

### الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد

حدد المشرع إجراءات تحضير وإعداد المخطط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189 السالف الذكر.

وتتضمن هذه المرحلة:

### أولا: إقرار إعداد المخطط عن طريق مداولة

#### 1- مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مشروع مخطط شغل الأراضي

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأصيل في إعداد مخطط شغل الأراضي وتحت مسؤوليته وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، و التي جاء فيها:

(1) - رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة. مذكرة مكملة لنيل الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011، ص45.

"يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية و تحت مسؤوليته"

وعلى اعتبار أن مخطط شغل الأراضي يمكن أن تشترك فيه بلديتين أو أكثر<sup>(1)</sup>، فإنه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات و هذا وفق ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم:

"إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 7 أبريل 1990 و المتعلق بالبلدية".

وعليه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد مخطط شغل الأراضي، لاسيما بمتابعة الدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض<sup>(2)</sup>.

غير أن المقررات التي تتخذ من قبل هذه المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>(3)</sup>. وكأنها هيئة مصادقة تضي الطابع التنفيذي على أعمال هذه المؤسسات<sup>(4)</sup>.

#### ثانيا: الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي و إصدار قرار المداولة.

بعد قيام رئيس المجلس البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر، بمبادرة إعداد مخطط شغل الأراضي وفقا لنظام سير المداولات المنصوص عليه في قانون البلدية<sup>(5)</sup>. وهذا طبقا لما أكدته المادة 35 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم، والتي نصت على أنه:

(1) - المادة 12 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم، المصدر السابق.

(3) - الفقرة الثانية من المادة 6 من المصدر نفسه..

(4) - صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 262.

(5) - المادة 16 وما بعدها من القانون رقم 11-10، المصدر السابق.

"يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية".

ويجب أن تحتوي هذه المداولة على ما يلي (1):

➤ تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتعلق به.

➤ بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ويبلغ قرار المداولة إلى:

- الوالي المختص إقليميا حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

- أو للوالي المنتدب المختص إقليميا طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المعدلة للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

مع نشرها مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

حسنا فعل المشرع عندما تدخل وعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-178 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-189 تماشيا مع إحداث المقاطعة الإدارية كجهاز إداري في التنظيم الإداري الجزائري (2).

**ثالثا: -إصدار قرار إداري يحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط.**

يتم إصدار قرار رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي بناء على ملف يتكون من (3):

- مذكرة تقديم.

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 15-140 المؤرخ في 27 ماي 2015، يتضمن إحداث مقاطعات إدارية في بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، ج.ر العدد 29 لسنة 2015.

(3) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

- المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتم تعيين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي.
- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.
- وتختلف الجهة المختصة بإصدار قرار رسم الحدود باختلاف الأراضي المعنية التي يغطيها مخطط شغل الأراضي كما يلي:
- الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية باقتراح من رؤساء البلديات المعنية.
- الوالي باقتراح من رؤساء البلديات المعنية إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة خارج المقاطعة الإدارية<sup>(1)</sup>.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً: إصدار القرار المتضمن الجهات المشاركة في مخطط شغل الأراضي

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، و لهذه الهيئات مهلة 15 يوما تحسب من تاريخ استلامهم الرسالة، للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(3)</sup>.
- وبعد انقضاء هذه المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات والمصالح العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي<sup>(4)</sup>.
- وقد حدد المشرع مجموعة من الهيئات التي يستوجب استشارتها، وعلى هذا الأساس نميز بين نوعين من هذه الهيئات:

(1) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189، المصدر السابق.

(2) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 7 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 8 من المصدر نفسه.



أ/ الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية: وتتمثل في كل من:

- التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات<sup>(1)</sup>، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.
- الصناعة وترقية الاستثمارات:

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المعدل والمتمم للمرسوم 91-178 السابق ذكره كل من التجارة والموارد المائية:

ب/ الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي

توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري

كما يلزم باستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير و تسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير و المشاركة في إعدادها من طرف الجماعات المحلية<sup>(2)</sup>.

**والملاحظات التي يمكن تسجيلها هنا:**

**الملاحظة الأولى:**

وسع المشرع من عدد الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ليشمل أغلب القطاعات التي لها صلة مباشرة بمجال التهيئة العمرانية، مما يدعم مبدأ التشاور والمشاركة في إعداد المخطط.

**الملاحظة الثانية:**

تعتبر الهيئات والمصالح المستشارة في إعداد مخطط شغل الأراضي، نفسها الهيئات التي يستوجب استشارتها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هذا ما يسهل في عملية تحقيق التوافق و الانسجام بين كلا المخططين.

**الملاحظة الثالثة:**

لم يقيد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رسم الحدود بأجل معين لإصداره بعد تسلمها الملف، مما يفتح المجال أمامها للنقاعس والمماطلة.

**الملاحظة الرابعة:**

(1) - الفقرة الثانية من نفس المادة.

(2) - المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-04، المصدر السابق.

وقع المشرع في نفس التناقض<sup>(1)</sup> بين نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ونص المادة 15 من القانون رقم 90-29، حيث اعتبر استشارة الغرف المهنية والجمعيات جوازية، ، في حين أن القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم يجعلها وجوبية وهو ما يتطلب تدخل المشرع بالتعديل للنص التنظيمي.

وينشر القرار المتضمن الجهات المشاركة في إعداد المخطط مدة شهر كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية كما يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية، و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية<sup>(2)</sup>.

ثم يتم تبليغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للهيئات المعنية والمتمثلة في الإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة المحددة بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، والتي لها مهلة ستين (60) يوما لأبداء رأيها، وفي حالة سكوتها وعدم الرد بعد انقضاء المدة الممنوحة يعتبر سكوتها موافقة ضمنية على المشروع<sup>(3)</sup>.

ويمكن الإشارة، أن إجراءات دراسة وإعداد مشروع مخطط شغل الأراضي هي نفسها إجراءات دراسة وإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

#### خامسا: مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لعملية التحقيق العمومي لمدة ستين (60) يوما، وفي هذا الشأن، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية حسب الحالة قرار:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي فيه.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي<sup>(4)</sup>.

(1) - ونقصد به التناقض بين نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 177-177 المعدل والمتمم ونص المادة 15 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 9 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 10 من المصدر نفسه.

وينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي ستون (60) يوما وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا<sup>(1)</sup>، وإلى الوالي المنتدب المختص إقليميا وفق لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-178.

وطبقا لمقتضيات نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض أو المفوضين المحققين.

وبانتهاء مهلة التحقيق، يقفل سجل الاستقصاء بتوقيع المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. ليقوم هذا الأخير خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>(2)</sup>.

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أن مدة الاستقصاء العمومي التي يخضع لها مشروع مخطط شغل الأراضي أطول من المدة التي يخضع لها التحقيق العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على الرغم من خضوعهما لنفس الإجراءات، لعل السبب في ذلك كون مخطط شغل الأراضي الأداة التفصيلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مما يتطلب منح الجهات المكلفة بعملية التحقيق المدة الكافية للقيام به.

#### الفرع الثالث: مرحلة المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 على أنه:

"يرسل مخطط شغل الأراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي أو الوالي المنتدب

(1) -المادة 11 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 13 من المصدر نفسه.

المختصين إقليمياً، الذي يجب أن يبدي رأيه و ملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوماً، ابتداء من تاريخ استلام الملف. وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي أو الوالي المنتدب موافقاً."

كما نصت المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه:

"يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليمياً في الحساب."

باستقراء نص المادتين يمكننا تسجيل الملاحظة التالية:

جعل المشرع المصادقة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي مع وجوبية الأخذ برأي السلطة الوصية الممثلة في الوالي أو الوالي المنتدب ، واعتبر سكوتها بانقضاء الآجال موافقة ضمنية.

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي يبلغ هذا القرار إلى الجهات الآتية:

- الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليمياً.

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية<sup>(1)</sup>.

- الغرفة التجارية.

- الغرفة الفلاحية<sup>(2)</sup>.

ويوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.<sup>(3)</sup>

(1) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189، المصدر السابق.

(2) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 17 من المصدر نفسه.

ويصبح مخطط شغل الأراضي المصادق عليه نافذ بعد انقضاء 60 يوما من وضعه تحت تصرف الجمهور<sup>(1)</sup>.

ويمكن التنويه أن:

بالرجوع لنص المادة 36 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع استعمل عبارة "ويصبح فاقد المفعول بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه"، في حين من المفروض أن تكون العبارة كما يلي:

"ويصبح نافذ المفعول بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه". ولكن بالرجوع للنسخة الفرنسية من القانون وبالتحديد للمادة 36 نجد أن المشرع استعمل مصطلح exécutoire أي نافذ، وبالتالي يعتبر الخطأ الوارد في النص بالنسخة العربية خطأ مطبعي فقط .

ويمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي في حالات حددها المشرع على سبيل الحصر<sup>(2)</sup>.

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

- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن كوارث طبيعية.

- إذا طلب ذلك، و بعد مرور خمس (5) سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي ساري المفعول<sup>(3)</sup>.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

ثم يبلغ قرارا المداولة التي تتضمن تعديل المخطط مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا<sup>(1)</sup>.

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 36 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، المصدر السابق.

(2) - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - هذا ما أكدته قرار لمجلس الدولة رقم 8957 بتاريخ 2003/07/22، "غير منشور" حيث جاء فيه ما يلي:

"حيث أن مخطط شغل الأراضي يخضع لشروط من أجل المصادقة عملا بالمادة 37 من القانون 90-29.... حيث أنه لا يمكن تغييره بعد 16 سنة وبارادة معمر واحد والدي يخضع لتعاونية....حصلت على جميع الوثائق قبل تكوينها وكذلك من أجل مشروع إنجاز سكنات أعضائها وبالتالي بطلب إدماج قطعة معينة ضمن مخطط تعديلي يصبح غير مؤسس..." نقلا عن عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 79.

وللإشارة فإن عملية مراجعة مخطط شغل الأراضي، تتم بنفس شروط إعدادها و المصادقة عليه، و ذلك عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليمياً، و بعد استشارة الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليمياً<sup>(2)</sup>.

كما أن تعديل مخطط شغل الأراضي يتم قبل المصادقة عليه عكس المراجعة التي تتم بعدها. و يعدل المخطط بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

وقد حددت المادة 33 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم حالات تعديله كما يلي:

" لا تخضع القواعد والإرتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناء المجاورة."

ويمكن التتويه، أن المشرع لم يحدد كليات وإجراءات التعديل، كما أنه لم يحدد حالات التعديل بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي .

غير أن الواقع يثبت عكس ذلك، فالإدارة قد تتدخل وتقوم بالتعديل في مخططات شغل الأراضي مثلما حدث بمدينة بسكرة ، حيث تم تغيير جزء من المنطقة الغربية بسكرة التي كانت مخصصة لبناء سكنات فردية إلى بناء عمارات في صيغة السكن الاجتماعي ، كما تم تغيير مدخل بلدية شتمة والتي كانت مخصصة لبناء عمارات إلى قطب جامعي.

ويمكن الإشارة أن وزير السكن والعمران والمدينة وجه تعليمة لمدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء، يأمرهم من خلالها بضرورة فحص دراسات مخططات شغل الأراضي ذات الأهمية الخاصة الأقطاب العمرانية، و ذات المشاريع التي تضم 200 مسكن أو أكثر قبل المصادقة عليها<sup>(3)</sup>.

ويمكننا إبداء بعض الملاحظات بخصوص إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي كما يلي:

### الملاحظة الأولى:

(1) – الفقرة الثانية من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189، المصدر السابق.

(2) – المادة 20 من المصدر نفسه.

(3) – تعليمة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 02 المؤرخة في 2017/05/16، متعلقة بفحص مخططات تهيئة مخططات شغل الأراضي ذات الأهمية الخاصة الأقطاب العمرانية، و ذات المشاريع التي تضم 200 مسكن أو أكثر موجهة لمدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

لم يوضح القانون رقم 90-29 ولا مراسيمه التنفيذية طبيعة التعديل الذي قد يطرأ على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

#### الملاحظة الثانية:

ما يجب عمله في حالة وجود تناقض وتعارض بين نتائج الاستشارة أو نتائج الاستقصاء العمومي والاقتراحات التي جاء بها المشروع.

#### الملاحظة الثالثة:

"لا يبدو أن هناك حضور ومشاركة ودور مؤثر للمجتمع المدني في بلورة التصورات والاقتراحات والاعتراضات في مرحلة إعداد أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، فأشراكها بقي مبدأ نظريا غير مجسدا فعليا.

ويرى الأستاذ محمد الهادي لعروق والأستاذ محمد الأمين حركات، أنه لو حاولنا ربط نموذج التخطيط الحضري في الجزائر بالاتجاهات والنماذج الحديثة وبالذات التخطيط التشاركي، فيمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

- اعتماده على نموذج قانوني إجرائي.

- تضمنه لاتجاه تشاوري ( إعلام و إشهار-استشارة-تحقيق عمومي).

وبتطبيق سلم المشاركة حسب أرسنت شيري ( Arnstein cherry ) يمكن تصنيف نموذج التخطيط الحضري الجزائري ضمن المجموعة الثانية التي تتميز بوجود درجات من الرمزية في المشاركة دون الوصول إلى مشاركة مجتمعية صريحة.

كما أن تلك الأسس العامة ( إعلام و إشهار-استشارة-تحقيق عمومي ) لم تفصل بصفة عملية تطبيقية وبقيت مبادئ قانونية عامة ونظرية دون إجراءات عملية حقيقية، كما أنها غير ملزمة لا للبلديات ولا للجمعيات. كما أنها لم تتضح الكيفيات العملية لنشر وإشهار أدوات التهيئة والتعمير سواء في مرحلة الإعداد أو بعد المصادقة عليها<sup>(1)</sup>.

ويشترك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع مخطط شغل الأراضي في العديد من الأحكام تشمل أساسا في التوجهات العامة لتهيئة الأراضي، الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي والأحكام المتعلقة بالحماية من الأخطار الكبرى.

(1) - لمزيد من التفصيل راجع: محمد الأمين حركات، محمد الهادي لعروق، "التخطيط الحضري في الجزائر والمشاركة المجتمعية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 43 جامعة قسنطينة 1، الجزائر، جوان 2015، ص ص 641، 644.

## 1 - من حيث التوجهات العامة لحماية الأراضي

يعمل كلا المخططين بناء على التوجهات الأساسية لتهيئة الأرض، بما فيها قواعد تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات، كما يبين كليهما الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء وفقا للدراسات التي تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا، ويتعلق الأمر ب:

- مخطط التهيئة العمرانية.

- المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة .

- مخططات الوقاية من الأخطار الكبرى<sup>(1)</sup>.

كما تبين التوجهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة<sup>(2)</sup>.

## 2-الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي

فمن أهم وظائف أدوات التهيئة والتعمير، تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير، كما تحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد واستعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة، وهذا في إطار سياسة حماية البيئة، من خلال إقامة نسيج عمراني منظم ومنسجم مع متطلبات المنشآت السكنية والصحية<sup>(3)</sup>.

(1) - حسان بوبعاية، عبد الله لعويجي، "دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول "تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات"، جامعة سعد دحلب، البلدة، 17، 18 ماي 2010.

(2) - القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط بناء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر العدد 34 لسنة 2002.

(3) - قوراري مجدوب، "دور التخطيط العمراني في حماية البيئة"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد الثالث، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2015، ص88.



## 3- الأحكام المتعلقة بالحماية من الأخطار الكبرى.

كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار مثل الزلازل، الفيضانات وانجراف التربة كما هي محددة في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى، مع تبيان شروط البناء حسب طبيعة كل أرض وطرق تجنب المخاطر وحالات عدم قابلية الأرض للبناء نظرا لوجود خطر كبير لا يمكن تداركه<sup>(1)</sup>.

مما سبق، ومن خلال دراسة إجراءات إعداد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، تبين لنا الدور الفعال للجماعات الإقليمية، خصوصا البلدية التي يمكنها ضبط التوجه العام للتعمير و البناء، و ذلك من خلال التحكم في الوعاء العقاري بشكل عقلاني، على اعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقيد الملكية العقارية الخاصة وفقا لتصنيفها إلى قطاعات و الذي قد يصل إلى حد جعل البعض منها غير قابل للبناء، الأمر الذي يسهل التحكم في التعمير على مستوى كل قطاع، و ذلك بواسطة أداة أصغر يتخذها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و هي مخطط شغل الأراضي (العمران التطبيقي)<sup>(2)</sup>.

حيث أوكل المشرع للبلدية مهمة القيام بالمبادرة بإعداد وثائق التعمير والسهر على تطبيقها وفق أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمراسيم التطبيقية له.

غير أن افتقار هذه الأخيرة، إلى الكفاءات المهنية و القدرات التقنية المؤهلة في ميدان التهيئة العمرانية جعلها تلجأ في كل الحالات، إلى الوصاية، و بالضبط إلى المديرية الولائية للتعمير والبناء، أو إلى مكاتب الدراسات الحكومية لإنجاز الدراسات الخاصة بهذه المخططات والإشراف على مراحلها نيابة عنها<sup>(3)</sup>.

"وهكذا تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير، إلى هذه الأطراف، بسبب تحكمها في المهارات الفنية وسيطرتها على المعلومات ولما يتوافر لها من موارد بشرية متخصصة، وتجهيزات ومصالح وموارد مالية"<sup>(4)</sup>.

(1) - حسان بوعباية، عبد الله لعويجي، المرجع السابق.

(2) - نديرالزريبي، بلقاسم ديب، الحسين فاضل بن الشيخ، "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جامعة منتوري قسنطينة، 2000 ص36.

(3) - محمد الهادي لعروق، "مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسة الميدانية"، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، عزابة، سكيكدة، الجزائر، المنعقد يومي 03-04-ماي-2010، ص03.

(4) - أمال جاب الله، المرجع السابق، ص 155.

وترى الأستاذة أمال جاب الله، أن: "تحليل وتقييم أداء البلديات الجزائرية في ميدان التهيئة والتعمير، يكشف عن الأسباب والدوافع الحقيقية لحالة الوضع المتردي لل عمران الحضري في الجزائر، المتميز بإكراهات وقصور كبيرين، تعكس في الواقع فشل السياسات العمرانية المتبعة منذ الاستقلال، ويمكن تلخيص أهم عناصر هذا الفشل في :

- الفارق الزمني الذي يفصل بين عملية إعداد النصوص والمصادقة عليها والوقت الذي تحصل فيه مختلف التغيرات العمرانية، حيث تتم بسرعة أكبر بكثير من السرعة التي تتم فيها إعداد النصوص والمصادقة عليها.
- ضعف الأداء المحلي في إدارة العمران الحضري، بسبب التدخل المفرط للوصاية، التي تمارس الرقابة والتأطير لعمل البلديات، بما يجعل مساحة صناعة القرار المحلي مغلقة تقريبا، يعود فيها الأمر النافذ للوصاية.
- إن الخصوصيات الجغرافية الاقتصادية والمؤسسية لا تسمح بتوحيد القوانين، وتعميمها إذ أنه لا يمكن تطبيق نفس الأحكام على مدينة الجزائر وعين صالح وأم البواقي.
- عدم التوازن بين حجم المهام والمسؤوليات المسندة قانونا للبلديات وبين كفاية الموارد المالية، والبشرية بالنسبة للتجهيز والتأطير الفني والتقني الكفاء، والذي يشكل معيقا ضاعطا ومحددا لأداء البلديات، التي لا تملك سوى اللجوء للوصاية لممارسة صلاحياتها بالوكالة، والإذعان للإملاءات الفوقية<sup>(1)</sup>.

(1) - أمال جاب الله، المرجع السابق، ص 156.

### المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير عند غياب المخططات العمرانية

كأصل عام، يجب أن تتزود كل بلدية بأدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>، إلا أنه استثناء يمكن غياب هذه الأخيرة .

وأمام هذا الوضع أقر المشرع القواعد العامة للتهيئة و التعمير ذات الطابع الاستثنائي، والتي تطبق على جميع التراب الذي لا يشمل على أدوات التهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

كما أقر مجموعة من القواعد الخاصة بمناطق الجنوب (المطلب الثالث).

وقبل التطرق إلى هذه القواعد بالتفصيل، يجدر بنا التطرق إلى تعريفها (المطلب الأول).

#### المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

سوف نتناول من خلال هذا المطلب التعريف التشريعي لهذه القواعد (الفرع الأول) ثم التعريف الفقهي لها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: التعريف التشريعي

لم يعرف المشرع القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بل اكتفى بالنص على أن هذه القواعد هي التي تطبق في غياب أدوات التهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنيات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل".

ولقد حددت هذه القواعد من خلال الفصل الثاني من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي جاء بعنوان "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" وبالضبط من نص المادة الثالثة إلى نص المادة التاسعة.

وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>، حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي:

"يُضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء، تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29

(1) - المادة 24 والمادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، لاسيما المواد 4 و6 و45 و47 و54 منه مع مراعاة الأحكام الخاصة التي نص عليها التشريع والتنظيم المعمول بهما".

حدد المشرع من خلال هذه المادة، مضمون وموضوع القواعد العامة للتهيئة والتعمير مع تأكيده على أنها جاءت تطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

### الفرع الثاني: التعريف الفقهي

عرف الفقه القواعد العامة للتهيئة والتعمير بأنها:

"مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، و التي تهدف إلى تحديد شروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، قصد تحقيق توسعا عمرانيا يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، و كذلك حماية الأراضي الفلاحية و الغابات، إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لا سيما فيما يخص البناء و الأعمال المتعلقة به، و موقعه و كذا الهندسة المعتمدة في تشييده، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها"<sup>(1)</sup>.

كما عرفت على أنها:

"القواعد الموضوعية المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير والتي تتضمن مقاييس البناء التي يجب توافرها كحد أدنى في كل عملية تشييد وتطبق في حالة غياب أدوات التعمير"<sup>(2)</sup>.

"فهي تلك القواعد التي تطبق في غياب أدوات التعمير التي تهدف من خلالها جعل البناء موافق للشروط الصحية والاجتماعية والفنية، وضمان أدائه للخدمات المطلوبة منه وتوفير أسباب الراحة"<sup>(3)</sup>.

مما سبق، يمكننا تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير: بأنها تلك القواعد التي أقرها المشرع في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير والتي تحدد بدقة المعايير الواجب احترامها في كل عملية بناء .

**المطلب الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175.**

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق ذكره، قواعد التهيئة والتعمير في الفصل الأول منه. والتي سنتولى شرحها في فروع ثلاث كما يلي:

(1) - منصور مجاجي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المجلد 01، العدد 01، المركز الجامعي يحي فارس المدية، الجزائر، 2007، ص 18.

(2) - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 36.

(3) - راضية عباس، "معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني"، المرجع السابق، ص 182.

القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه (الفرع الأول).

القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض (الفرع الثاني).

القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها ومظهرها. (الفرع الثالث)

**الفرع الأول: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه**

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 هذه القواعد في القسم الأول منه ،حيث أقرت بإمكانية رفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو تقييد منحها في الحالات التالية:

- إذا كانت البناءات المراد إقامتها من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي سواء بسبب موقعها حجمها أو حتى بسبب استعمالها (1).

- إذا كانت البناءات مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانخفاض التربة أو انزلاقها يمكن أن تتعرض البناءات لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج أو تكون لها عواقب ضارة بالبيئة بفعل موقعها أو حجمها أو طبيعتها يجعلها تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية(2).

- إذا كان موقع البناء من شأنه التسبب في إخلال البناية بالمحافظة على المكان بإصلاحه وكذا احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها للمحافظة على الآثار التاريخية(3).

- وجود منافذ وطرق تصل بين البناء وغيره على أن لا تشكل هذه المنافذ والطرق خطرا على أمن مستعملها مع ضرورة وجود تهيئات للدخول وتجهيزات جماعية بالنسبة للعمارات والمؤسسات كالمواقف الخاصة لمناورة السيارات وكذا شروط وجود شبكات توزيع المياه والإنارة العمومية(4).

- احترام المسافات بالنسبة للبناءات المعدة للسكن أو غير المخصصة للسكن طبقا لمقتضيات نص المادة 10 ونص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ونص المادة 5 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

- احترام قواعد النظافة والحماية الصحية، وذلك فيما يتعلق بتزويد البناءات بالشبكات العمومية المتعلقة بالماء والتطهير طبقا لما نصت عليه المواد من 13 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق ذكره.

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

(2) - المواد 3،4،5،6 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 7 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 8 والمادة 9 ، المصدر نفسه.

- كما يمكن أن تتوقف رخصة بناء لمؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملثمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والمشروبات الغازية وكل المواد الضارة بالصحة العمومية<sup>(1)</sup>.
- لا تسلم رخصة البناء إلا باحترام شروط وتدابير خاصة إذا كانت البناءات المزمع إنجازها تفرض بموقعها وأهميتها واستعمالها إما إنجاز البلدية لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها وإما تكلفة إضافية هامة في نفقات تسيير المصالح العمومية<sup>(2)</sup>.
- أكد المشرع من خلال هذه المواد على ضرورة مراعاة مقتضيات السلامة والأمن العمومي والصحة عند تشييد البناءات.

### الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض

- حددت هذه القواعد بالقسم الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق ذكره كما يلي:
- حيث تكون الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي تساوي واحد (1)، أي حاصل قسمة مساحة الأرض غير المبنية على المساحة المبنية<sup>(3)</sup>.
- أما الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والذي يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015<sup>(4)</sup> كما يلي:

#### 1- المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز:

- بالنسبة للمناطق التي يتم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلفائية، حدد الحد الأقصى لمساحة القطعة الأرضية محل بناية المنشأة المرتبطة بالاستغلال الزراعي بواحد من الخمسين (50/1) من المساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن خمس (5) هكتارات، على أن لا ترفع بخمسون متر مربع (50 م<sup>2</sup>) لكل هكتار إضافي.
- أما إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة، فلا تتجاوز مساحة البناءات واحد من خمسة وعشرون (25/1) من مساحة الملكية بنفس الشروط و الزيادة.

(1) - المادة 18 ، المصدر نفسه.

(2) - المادة 19 ، المصدر نفسه.

(3) - المادة 26 من المصدر نفسه.

(4) - المواد من 3 إلى 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1993، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المصدر السابق.

## 2-المواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني:

أ- بالنسبة للمناطق التي يتم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحرفائية،  
تحدد مساحة القطعة الأرضية المراد إنجاز البنايات ذات الاستعمال السكني عليها تبعاً للمساحة الكلية للملكية كما يلي:

- إذا كانت مساحة الملكية أقل من خمس (5) هكتارات ، تكون مساحة القطعة الأرضية المسموح البناء عليها واحد من مئتين وخمسون (250/1).

- إذا كانت مساحة الملكية تتراوح بين خمسة (5) وعشر (10) هكتارات ، يضاف عشرون متر مربع (20م<sup>2</sup>) لكل هكتار.

ب- إذا تجاوزت مساحة الملكية عشر (10) هكتارات ، يضاف عشر أمتار مربعة (10) لكل هكتار.

الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة التي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية: يجب ألا تتجاوز مساحة قطعة أراضي البنايات واحد من عشرة (10/1) من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف (1.000) متر مربع . وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف عشرون (20) متر مربعاً لكل ألف (1.000) متر مربع.

الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة التي لا تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية قوية: يجب ألا تتجاوز مساحة أراضي البنايات 100/1 من مساحة الملكية بنفس الشروط والزيادة.

وقد أضاف المشرع بموجب المادة الرابعة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03-09-1992 السابق ذكره ، على أنه يسمح للوزير المكلف بالفلاحة الترخيص بإقامة بنايات موجهة لاحتضان منشآت التجهيز المندرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي بموجب مقرر بناء على اقتراح لجنة وزارية مشتركة.  
يحدد تشكيلة هذه اللجنة الوزارية المشتركة الخاصة وكيفية سيرها مقرر يصدر عن الوزير المكلف بالفلاحة وهذا عندما تتعدى هذه المنشآت المراد إنجازها المواصفات المحددة بموجب نص المادة الثالثة من نفس القرار .

باستقراءنا لنصوص مواد القرار الوزاري المشترك المعدل والمتمم، يتضح أن المواصفات المطبقة على الأراضي تختلف باختلاف الغرض المخصص لاستعمالها، وأن المشرع قد اعتمد على تصنيف الأراضي حسب إمكانياتها.

### الفرع الثالث: القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها ومظهرها.

نص المشرع على القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها في القسم الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف ذكره ويتعلق الأمر بالشروط التالية:

- احترام قواعد الإنارة المتعلقة بغرف البناءات المقامة في ملكية واحدة وفقا للشروط المنصوص عليها في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175. وكذلك القواعد المتعلقة بإنارة العمارات ذات الاستعمال السكني طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها بنص المادة 22 من نفس المرسوم.

- احترام القواعد الخاصة بعلو البنايات في حالة ما إذا كانت البنايات المقامة على حافة الطريق العمومي أو بجانب جوار آخر طبقا للأحكام الواردة بنص المادة 23 ونص المادة 24 من نفس المرسوم ونص المادة 6 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>.

أما القواعد المتعلقة بمظهر البنايات قد نص عليها المشرع في القسم الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 والمتمثلة في:

- يمكن رفض منح رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة في الحالات التالية:

- إذا كانت البنايات المزمع بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة لها، لا سيما إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية والمعالم الأثرية، كما يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في كل من المظهر والمواد المستعملة في البنايات ضمانا لتماسك المدينة وانسجام المنظر<sup>(2)</sup>.

- احترام القواعد الخاصة بإنجاز السياجات وارتفاعها<sup>(3)</sup>.

- ضمان وجود المساحات الخضراء وعدم هدم المساحات الخضراء الموجودة سابقا<sup>(4)</sup>.

- تهيئة حاجز الخطورة أو فرض حد من الارتجاع وتشييد السياجات بالنسبة لإنشاء وتوسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البناءات الخفيفة والمؤقتة<sup>(5)</sup>.

- يجب تصميم البنايات ذات الاستعمال المهني و الصناعي بكيفية تمكن من تجنب رمي النفايات الملوثة وكل المواد الضارة خارج الحدود المنصوص عليها.

(1) - أنظر في ذلك ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 358696 بتاريخ 2006/09/13، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2007، ص 369.

(2) - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

(3) - المادة 29 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 30 من المصدر نفسه.

(5) - المادة 8 من القانون رقم 90-29، المصدر السابق.



من الملاحظ أن حرص المشرع من خلال هذه القواعد المحافظة على جمال وتناسق المدينة، ذلك أنه في حماية التراث الحضري والمحيط المبني والمحافظة عليهما تحقيقاً للمنفعة العامة<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد تنص الفقرة الثانية المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-04 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، السابق ذكره على ما يلي:

"وتعد نوعية البناءات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة".

وخصص الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 للإجراءات العامة التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني والتي وردت من نص المادة 32 إلى نص المادة 45 .

حيث تطرق إلى التصميم الداخلي والخارجي للسكن، أي الشروط الواجب توافرها في العمارات ذات الاستعمال السكني من حيث (نوع الغرف، المساحة المخصصة لها، الأرضية، التهوية، الإنارة ..الخ) وكذا الشروط المتعلقة بتصميم عمارة جماعية .

**المطلب الثالث: قواعد التهيئة والتعمير الخاصة بمناطق الجنوب.**

خص المشرع مناطق الجنوب بقواعد خاصة للتهيئة والتعمير من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 14-27 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب<sup>(2)</sup>، والذي جاء تنفيذاً لأحكام المادتين 46 و 47 من قانون التهيئة والتعمير، حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي:

"يهدف هذا المرسوم إلى تحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، طبقاً لأحكام المادتين 46 و 47 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم المذكور أعلاه، التي تدعى في صلب النص "المواصفات".

ومنه فإن هذا المرسوم صدر من منطلق أساسه الطبيعة الصحراوية التي تميز ولايات الجنوب.

وتجدر الإشارة أن المشرع حدد البناءات التي لا تطبق عليها أحكام هذا المرسوم وهي:

- بلدية مقر الولاية<sup>(3)</sup>.

(1) - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 19.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01-02-2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، ج.ر، العدد 6 لسنة 2014.

(3) - المادة 2 من المصدر نفسه.

- المدن الجديدة المبنية طبقا للقانون رقم 02-08 المتعلق بشروط تهيئة المدن الجديدة وتهيئتها.

- الممتلكات الثقافية المحمية بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي.

- البنايات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة<sup>(1)</sup>.

حسنا فعل المشرع عندما استثنى هذه البنايات حتى لا يقع تعارض بين أحكام هذا المرسوم وغيره من النصوص القانونية، كما حدد المشرع مجال تطبيق المواصفات العمرانية المدرجة في هذا المرسوم حيث نصت المادة الرابعة منه على ما يلي:

"تطبق المواصفات الملحقة بهذا المرسوم في مجال استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبنى ونمط البنايات."

إذن ما هي شروط ومعايير البناء في ولايات الجنوب طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-27؟

والتي سنشرحها تباعا من خلال ما يلي:

كيفية استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبنى (الفرع الأول)، نمط البنايات (الفرع الثاني)، وأخيرا تصميم البنايات وتوجيهها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: كيفية استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبنى

استحدث هذا المرسوم قواعد خاصة تضبط حدود استعمال الأرض المخصصة للبناء بأن لا تقل مساحتها الدنيا عن (250) مترا مربعا، غير أنه في حالة صغر المساحة، فلا يمكن تقليصها إلا بصفة استثنائية بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران<sup>(2)</sup>. ويعتبر ذلك قيدا تنظيميا على المالك، بحيث لا يمكنه استعمال ملكيته والتصرف فيها ماديا، ويحد من سلطاته الجوهرية، على أساس أن حق الملكية العقارية هو امتداد لشخصية الإنسان وضمان لحرية ومكفول بنص الدستور<sup>(3)</sup>.

كما يجب على البلدية مراقبة إنجاز الهياكل القاعدية الخاصة بشبكة التهيئة الثالثة، على أن يكون موقع المنطقة المخصصة للتهيئة أو لإنشاء تجزئات جديدة بالقرب من مكان تواجد شبكات التهيئة

(1) - المادة 3 من المصدر نفسه

(2) - المادة 8 من المصدر نفسه.

(3) - سميحة حنان خوادجية، "قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 04، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، أفريل 2009، ص232.

الموجودة<sup>(1)</sup>، يتوجب اعتماد المواصفات التقنية المحددة للمواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبنى وإدماج التنظيم الفضائي الجديد فيه، وإدراج شبكات التهيئة الثالثة في الشبكات الموجودة بالموقع والأشكال العمرانية المبرمج إنجازها مع مراعاة التغيرات الجغرافية والمناخية لكل منطقة.

كما يتم إحداث مناطق و/أو تجزئات سكنية جديدة ضمن مخطط التهيئة الموجود، والمتمثلة في برمجة أراضي قابلة للتعمير وإدماج الفضاءات المعمرة و توزيع سكنات وتجهيزات مرافقة لها. ويشترط أن تجمع الأشكال العمرانية بين جمالية الأشكال التقليدية ومتطلبات الهندسة والعمارة الحضارية<sup>(2)</sup>.

وألزم المشرع الجماعات المحلية فرض مواصفات عمرانية خاصة، تشمل إنجاز كل أنواع البنايات وتغييرها وترميمها وتوسيعها وكذا عند تهيئة الفضاء العمومي<sup>(3)</sup> في بلديات ولايات الجنوب عند إعداد ومراجعة أدوات التعمير في هذه المناطق<sup>(4)</sup>، على أن يتم معه إعداد دفتر المواصفات الخاصة والهندسية والتقنية المطبقة على هذه البنايات واعتماده<sup>(5)</sup>.

### الفرع الثاني: نمط البنايات

حدد المشرع نمط السكن الفردي بولايات الجنوب بعدد معين من الطوابق، يتمثل في طابق أرضي وآخرين علويين على الأكثر، يعلوه سطح سهل المنفذ بجدار على الحافة لا يتجاوز ارتفاعه مترين<sup>(6)</sup>. كما حدد على سبيل الحصر مكونات السكن الفردي في مرحلته الأولية والمتمثلة في:

قاعة جلوس، غرفتين إلى ثلاث غرف، مطبخ لإعداد الوجبات وتقديمها، حمام ومرحاض سهل المنفذ من الفناء إذا كان ذلك ممكنا ممر وحدات تخزين، قبو إذا اقتضى الأمر. فناء مركزي أو جانبي مع وجوبية بناء سطح سهل المنفذ<sup>(7)</sup>.

واستثناء يمكن أن تتكون المباني المخصصة للاستعمال المهني والإداري والمباني المخصصة لوظيفة رئيسية غير السكن من ثلاث طوابق مبنية على الأكثر<sup>(8)</sup>.

(1) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المصدر السابق.

(2) - أضاف المشرع ملحقا للمرسوم التنفيذي 14-27 والمتعلق بالمواصفات العامة المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، أنظر المواد 1، 2، 3، 4.

(3) - ميز المشرع بين الفضاء العمومي والفضاءات الجماعية الانتقالية، أنظر المادة 5 من نفس الملحق.

(4) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المصدر السابق.

(5) - الفقرة الثانية من المادة 7 من المصدر نفسه.

(6) - المادة 16 من المصدر نفسه.

(7) - المادة 17 من المصدر نفسه.

(8) - الفقرة الثانية من المادة 10 من المصدر نفسه.

كما نصت الفقرة الثانية من المادة 32 من ملحق المرسوم على السماح ببناء مبان من عدة طوابق بصفة استثنائية للتجهيزات العمومية أو البنايات ذات الاستعمال المهني.

### الملاحظة التي يمكننا تسجيلها هي:

أن المشرع جعل استعمال المبنى معياراً لتحديد كثافته، فالمبنى المخصص للسكن أقل كثافة من المبنى المخصص للاستعمال المهني والإداري، في حين ترك المجال مفتوحاً بالنسبة لعدد الطوابق بصفة استثنائية للتجهيزات العمومية، لعل السبب في ذلك تعدد نشاطاتها واحتياجاتها، كما قيد المواطن بولايات الجنوب من الاستفادة من عدد الغرف التي تستجيب لمتطلباته الاجتماعية.

حيث أنه لا يسمح له بتوسيع السكن إلا باحترام الأحكام الواردة بدفتر المواصفات الخاصة بالبيئة المحلية وضمن الحدود التي تسمح بها قطعة الأرض والقواعد العمرانية<sup>(1)</sup>.

وجعل المشرع لنمط البنايات بالجنوب مواصفات معمارية تتعلق بداخل وخارج المبنى تناولتها المواد من 13 إلى 15 بملحق المرسوم.

كما تحتاج بنايات ولايات الجنوب إلى توفير مواد بناء خاصة تتلاءم والمناخ الصحراوي الذي تتميز به هذه المناطق وما تشهده من حرارة مرتفعة، حيث حرص المشرع على فرض مواد بناء محلية تتماشى والمعطيات الزلزالية والمناخية وفقاً لما نصت عليه المادة 33 من ملحق المرسوم .

ويجب أن تستجيب مواد البناء المستعملة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والصوتية<sup>(2)</sup>،

كما أولى المشرع عناية خاصة بإنجاز الطلاء، وفقاً لما نصت عليه المادة 36 من ملحق المرسوم.

### الفرع الثالث: تصميم البنايات وتوجيهها.

يشكل الطابع العمراني في الجنوب جملة مواصفات وأشكال مميزة لمجموع البنايات والمحيط الطبيعي، والإرث الحضاري المكون لبنيتها الهندسية، والتي ليست تصميماً لشكل البناية وتقسيماته الداخلية فقط، إنما هي تصميم يتناسب مع وظيفة البناء والبيئة المنشأ فيها بكل تضاريسها القاسية ومناخها الحار الجاف<sup>(3)</sup>.

(1) - المادة 18 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 38 من المصدر نفسه.

(3) - راضية بن زكري، "ضوابط البناء في ولايات الجنوب طبقاً للمرسوم 14-27"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية

المجلد 4، العدد 2 جامعة الحاج لخضر باتنة 1، جوان 2017، ص 846.

وفي هذا الصدد، فرض المشرع جملة من الشروط والمعايير يجب إتباعها عند تصميم البنايات وتوجيهها وتتمثل فيما يلي:

1- ضرورة تصميم الجدران الخارجية للبنايات المراد إنجازها بتقنية تجعلها تقلل من نفاذ أشعة الشمس وتسرب الحرارة لها مع الاستفادة من الإضاءة الطبيعية وضمان التهوية والرفاهية الصوتية على حد سواء<sup>(1)</sup>.

2- بناء البنايات باتجاه شمالي جنوبي يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية من جدران مشتركة، ويجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة شرقا وغربا<sup>(2)</sup>. كما يمنع صاحب البناية من استعمال نظام الستار الزجاجي للواجهة<sup>(3)</sup>، غير أنه ينصح باستعمال النوافذ الزجاجية المزدوجة لارتباطها بمعامل الانتقال الحراري وعامل الشمس وانعكاسات الضوء وتقله<sup>(4)</sup>.

3- قصد حماية البنايات من أشعة الشمس يجب توجيه محورها الطولي في اتجاه الشرق<sup>(5)</sup>، ويجب حماية الواجهات من الأشعة الشمسية عن طريق واجهة السكنات المجاورة أو عن طريق أي جهاز واق<sup>(6)</sup>.

4- كما تفرض الطبيعة الصحراوية للمنطقة بتجهيز مناسب للسطح باعتباره يستقطب أشعة الشمس<sup>(7)</sup>، دون تحديد المشرع لطبيعة التجهيز، غير أنه ألزم بتصميم السطوح على شكل سطوح مستوية أو قباب وفقا لما تنص عليه المادة 39 من ملحق المرسوم.

حيث تكون مقاومة للمياه سهلة المنفذ، ومبنية وفقا لتقنيات متكونة من أجسام مجوفة من البلاط الضاغط ومحمية بالمسافة الصحراوية<sup>(8)</sup>.

كما تضمن الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-27 أحكام تقضي بضرورة استعمال الغطاء النباتي في عملية تهيئة المساكن والتجهيزات العمومية، ويستحسن استعمال أنواع النباتات تتلاءم وطبيعة المنطقة الصحراوية<sup>(9)</sup>.

(1) - المادة 11 من المرسوم رقم 14-27، المصدر السابق.

(2) - المادة 12 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 13 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 25 من ملحق المرسوم، المصدر السابق.

(5) - المادة 16 من المرسوم رقم 14-27، المصدر السابق.

(6) - المادة 16 من المرسوم رقم 14-27، المصدر السابق.

(7) - المادة 18 من المصدر نفسه.

(8) - المادة 39 من ملحق المرسوم، المصدر السابق.

(9) - المادة 12 من المصدر نفسه.

مما سبق يمكننا القول، أنه حسنا فعل المشرع عندما أصدر المرسوم التنفيذي رقم 14-27 كمرجع قانوني يجب احترام أحكامه من أجل تشييد بنايات تخضع للمعايير التي حددها.

والتي تهدف إلى ضبط الإطار المبني بما يتماشى مع الطابع العمراني الصحراوي والمحافظة على التراث المحلي التقليدي، وكذلك توفير الحماية للقاطنين بهذه المناطق.

## الفصل الثاني

### الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية

تمارس الجماعات المحلية سلطاتها في إطار الرقابة السابقة على عمليات التهيئة العمرانية من خلال الصلاحيات التي منحها لها المشرع في إعداد أدوات التخطيط المجالي والحضري<sup>(1)</sup> والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي كأليات تعمل على تنظيم المجال الحضري وتحديد كيفية استعمال الأرض وشروط وحقوق البناء.

ولضمان حسن تنفيذ هذه المخططات ولتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير، وضع المشرع وسائل قانونية أخرى تتمثل في الرخص والشهادات العمرانية، والتي بموجبها تتمكن الجماعات المحلية الاضطلاع بمهمتها الرقابية التي تهدف من خلالها المحافظة على النظام العام العمراني و الجمالي<sup>(2)</sup>

وقد نص القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير على هذه الرخص والشهادات العمرانية.

(1) - المادة 19 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/11/2006، يتضمن بالقانون التوجيهي للمدينة، ج.ر العدد 15 لسنة 2006.

(2) - "يمثل النظام العام العمراني والجمالي أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، ويرجع الفضل في بلورته إلى الفقه الفرنسي الذي لم يقف عند العناصر الثلاثة التقليدية للنظام العام، بل اهتم ببحث تطور المفهوم التقليدي للنظام العام، لأن هذا الأخير يعد اجتماعيا قابلا للتطور بصفة مستمرة، بل أنه لازم التطور للمظهر الجمالي للمدينة ونظافتها في إطار برامج التخطيط العمراني والإعمار الإقليمي، ومنه بالنتيجة إيجاد محيط معيشي بيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن، فقد أقر معظم الفقه الفرنسي فكرة النظام العام الجمالي مند فترة ليست بالقصيرة، واعتبر الحفاظ على جمال الرونق والرواء من عناصر النظام العام، مما يبرر لسلطات الضبط الإداري اتخاذ إجراءات ضابطة وقاية للنظام العام. نقلا عن كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2019، ص 39.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ليحدد كفايات تحضيرها وتسليمها المعدل والمتمم (1) الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم (2)، حيث أطلق المشرع على الرخص والشهادات العمرانية تسمية " عقود التعمير"، وقد استعمل المشرع هذا المصطلح لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (3).

ونتساءل على أي أساس منح المشرع لهذه الوثائق صفة العقد الإداري على الرغم من أنها عبارة عن أعمال انفرادية تصدر عن السلطة الإدارية المختصة قانونا وتتمتع بنفس خصائص القرار الإداري. وتأسيسا على ما سبق بيانه، سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى الرخص والشهادات العمرانية باعتبارها آليات للرقابة القبلية على عمليات التهيئة والتعمير وفقا لأهميتها وتأثيرها في المحيط العمراني كما يلي:

- المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء.

- المبحث الثاني: النظام القانوني رخصتي التجزئة والهدم.

- المبحث الثالث: النظام القانوني شهادتي التعمير والتقسيم.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم (الملغى).

(2) - المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر العدد الأول لسنة 2006، المعدل المتمم (الملغى).



### المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية المعترف به دستوريا، حيث نصت المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 على أن: " الملكية الخاصة مضمونة"<sup>(1)</sup> وهذا ما أكدته المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020<sup>(2)</sup>.

فمالك الأرض يظهر صفته كمالك باستعمال حقه في البناء الذي هو من أدوات استغلال العقار من جهة ومن جهة أخرى أداة لتغيير وجهته<sup>(3)</sup>.

ورخصة البناء لا تلغي حق الملكية، بل تقيدده لضمان احترام قواعد البناء والتعمير، وقد تدخل المشرع الجزائري بموجب قوانين التهيئة والتعمير لتحديد شروط وإجراءات الحصول على هذه الرخصة. وهذا ما سنتولى شرحه من خلال ما يلي:

**المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها.**

**المطلب الثاني: إجراءات وكيفيات تسليم رخصة البناء**

**المطلب الثالث: الآثار المترتبة على تسليم رخصة البناء**

(1) – المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07/12/1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر العدد 76 لسنة 1996.

(2) – المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30/12/2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر العدد 82 لسنة 2020.

(3) – نورة منصور، المرجع السابق، ص 39.

### المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها

تعد رخصة البناء الآلية القانونية التي بموجبها يمكن التحكم في حركة البناء والتوسع العمراني، فهي وسيلة للمحافظة على الطابع الحضري للمدن<sup>(1)</sup>، ومنع البناء العشوائي بما له من آثار سلبية.

ومن هذا المنطلق، سنقوم بتعريف رخصة البناء وبيان خصائصها (الفرع الأول)

ثم مجال أو نطاق تطبيقها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف وخصائص رخصة البناء.

نتطرق للتعريف التشريعي والفقهي لها، ثم خصائصها.

#### أولاً: التعريف التشريعي

بالرجوع للقوانين المنظمة للعمران، نجد أن المشرع لم يعرف رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في مراسيمه التطبيقية، بل اكتفى بتحديد طبيعة الأشغال التي تستوجب حيازة رخصة البناء وفقاً لما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19-176 المعدل والمتمم (الملغى). والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

#### ثانياً: التعريف الفقهي

عرف الفقه رخصة البناء على أنها:

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً كان أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>(2)</sup>.

وعرفت أيضاً بأنها :

(1) - عرف المشرع مصطلح المدينة بموجب نص المادة الثالثة من الفصل الثاني " التعاريف والتصنيف" من القانون رقم 06-06، المصدر السابق، كما يلي: "المدينة: كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية".

(2) - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص12.

"الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء." (1)

كما عرفت على أنها:

"القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمغناه الواسع طبقا لقانون العمران" (2)

وعرفت كذلك على أنها:

" ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجرى بها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء (3)"

ويمكننا تعريف رخصة البناء على أنها: الرخصة التي أوجب المشرع على الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، حيازتها قبل الشروع في أعمال البناء طبقا لما تقتضيه النصوص القانونية المنظمة للعمران.

### ثالثا: خصائص رخصة البناء

تتفرد رخصة البناء بجملة من الخصائص يمكن إيجازها في:

- رخصة البناء قرار إداري يصدر من سلطة مخولة قانونا كما هو منصوص عليه في نص المادتين 48 و 49 من الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المعدل والمتمم، حيث منح المشرع هذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالتعمير، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 005594 الصادر بتاريخ 2003/01/07، حيث جاء في منطوق القرار ما يلي:

"رخصة البناء -صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري - قرار مشوب بعيب عدم الاختصاص الموضوعي-الديوان غير مؤهل لإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء" (4).

(1)-HENRI JACKOT , FRANCOIS PRIET , DROIT DE L'URBANISME , 3éme édition, Dalloz. PARIS. 1998, p547.

(2) - محمد الصغير بعلي، " تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 01 العدد 01، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2007 ص18.

(3) - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 105.

(4) - قرار رقم 005594 الصادر بتاريخ 2003/01/07، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، " غير منشور" نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الرابعة عشر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015-2016، ص 232.

- رخصة البناء ذات طابع مسبق، حيث أوجب المشرع الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأي عملية بناء سواء تعلق الأمر ببناء جديد أو تغيير في بناء قائم وهذا ما تضمنه نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 وأكدته نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. وهذا ما قضى به مجلس الدولة في قرار له رقم 191085 الصادر بتاريخ 14/02/2000<sup>(1)</sup>.
- رخصة البناء ذات طابع عيني: بمعنى أنها مرتبطة بالعقار لا بالشخص مقدم الطلب<sup>(2)</sup>.
- يجب أن يكون القرار المتعلق برخصة البناء محترما للأحكام المنصوص عليها قانونا وفق ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي نصت على ما يلي:
- " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك."
- رخصة البناء ذات طابع تقريبي، تؤكد الإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبتها في حالة قبولها بالبناء<sup>(3)</sup>.
- يخضع تسليم رخصة البناء لضرورة احترام حقوق الغير كحقوق الجوار واحترام إرتفاقات القانون الخاص، المنظر الطبيعي<sup>(4)</sup>. وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية القسم الثالث للمحكمة العليا في الملف رقم 443620 الصادر بتاريخ 12/03/2008<sup>(5)</sup>.
- إجراءات منح رخصة البناء من النظام العام: حيث لا يمكن للإدارة الاتفاق على منحها مقابل تنازل صاحب الطلب على دين اتجاهها<sup>(6)</sup>.
- وهذا ما أقره مجلس الدولة في قراره رقم 038284 الصادر بتاريخ 30/04/2008، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي:

(1) -القرار رقم 191085 الصادر بتاريخ 14/02/2000 الغرفة الأولى مجلس الدولة، " غير منشور"، نقلا عن جمال سايس، رشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات اكليك، الجزائر، 2013، ص 1662.

(2) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 69.

(3) - HENRI JACKOT ,FRANCOIS PRIET, op-cit ; p547.

(4) -ADJA Djillali . DROBENKO Bernard, op-cit,p 190.

(5) - القرار رقم 443260 الصادر بتاريخ 12/03/2008، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2008، ص 257 ومايليها.

(6) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 70.

" حيث لئن كان قانون التهيئة والتعمير قد خول لرئيس البلدية صلاحية منح رخصة البناء لطالبيها في حدود اختصاصه، فإن هذه الصلاحية يمارسها بمنح رخصة البناء لمستحقيها في إطار ممارسة مهام الضبط الإداري المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي مرسومه التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد كفاءات التحقيق ومنح وثائق التعمير بما فيها رخصة البناء.

حيث لا يحق للبلدية منح رخصة البناء للمستأنف مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية أو أية منفعة أخرى.

حيث أمام هذا الوضع يتعين إبطال قرار رخصة البناء المطعون فيه لأنه لم يراع القانون والتنظيم المذكورين، وهو ما قضى به قضاة أول درجة، لذا يتعين تأييد قرارهم المستأنف<sup>(1)</sup>.

- رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية، والتي ليست لها إمكانية منح أو رفض منح الرخصة بناء على سلطتها التقديرية. وبالتالي لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو قبوله إلا بعد مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية. لاسيما في مجال البناء والنظافة والأمن وحماية الأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

- خاصية العمومية: أي أن رخصة البناء شرط قانوني وإلزامي لكل عملية بناء بغض النظر عن طبيعة ومضمون البناء<sup>(3)</sup>.

- رخصة البناء من رخص الضبط<sup>(4)</sup> تلعب دورا رقابيا ووقائيا في أن واحد لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وانسجام النسيج العمراني وتناسقه بما يلاءم طبيعة وخصوصية كل منطقة<sup>(5)</sup>.

(1) - القرار رقم 038284 الصادر بتاريخ 2008/04/30 مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2009، ص 91.

(2) - سميرة معاشي، "أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 08، العدد 12، صادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على أحكام التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2016، ص 162.

(3) - أمال يعيش تمام، "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 08، العدد 12، صادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على أحكام التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2016، ص 185.

(4) - محمد مزوالي، "الطبيعة القانونية لأليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير رخصة البناء نموذجا"، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و 23 أفريل 2008، المركز الجامعي، بشار، ص 271.

(5) - أمال يعيش تمام، المرجع السابق، ص 185.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

إن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء يتم من خلال تحديد الأشخاص الذين منح لهم المشرع الحق في الحصول على رخصة البناء، أي النطاق الشخصي (أولاً)، أعمال البناء المنصوص عليها قانوناً التي تكون محل رخصة البناء، والمتمثل في النطاق الموضوعي (ثانياً) وموقع العقار محل مباشرة أعمال البناء وما يطلق عليه بالنطاق المكاني (ثالثاً).

#### أولاً: النطاق الشخصي

منح القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حق تقديم طلب الحصول على رخصة البناء للمالك فقط بموجب المادة 50 منه.

غير أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغي) جعلت إمكانية الحصول على هذه الرخصة ليس حكراً على المالك فقط، حيث حدد أشخاص آخرين أعطاهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية<sup>(1)</sup>.

وهذا ما أكدته بموجب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، حيث نصت على ما يلي:

" يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

#### أ - المالك

هو كل شخص يتمتع بالحقوق التي يمنحها له حق الملكية كما هو منصوص عليه في المادة 674 من القانون المدني<sup>(2)</sup> ويثبت حق الملكية بموجب عقد رسمي وفقاً لمقتضيات نص المادة 324 و324

(1) - رمزي حوجو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 4، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، أفريل 2009، ص 219.

(2) - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر. العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، ج.ر. العدد 44 لسنة 2005، والقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، ج.ر. العدد 31 لسنة 2007.

مكرر 1 من نفس القانون، كما تتحقق صفة المالك بدفتر عقاري في المناطق الممسوحة (1) أو بعقد ملكية مشهر إذا كانت المنطقة المتواجدة بها العقار غير ممسوحة (2).

وفي هذا الصدد، لم يعتبر القضاء الجزائري الوثائق الإدارية الأتية سندا لإثبات الملكية:

-الشهادات الإدارية المحررة من طرف رؤساء البلديات (3).

- السجل التجاري (4).

- رخصة البناء (5).

- التعهد بالبيع (6).

**ب-وكيل المالك**

يقدم كإثبات وكالة خاصة يتم فيها تحديد موضوعها والالتزامات التي تقع على الوكيل (7) شريطة أن تكون الوكالة قانونية طبقا لما هو منصوص عليه في نص المادة 571 من القانون المدني.

**ت-المستأجر المرخص له قانونا**

يجوز تقديم طلب رخصة البناء من طرف المستأجر، بالنسبة لأعمال الضرورية للعين المؤجرة كإصلاح حائط أيل للسقوف أو تقوية أساسات أو ترميم الطوابق والأسقف المشوكة على الانهيار (8) بعد الحصول على ترخيص مكتوب من مالك العين المؤجرة طبقا لأحكام نص المادة 492 من القانون

- (1) -القرار رقم 197920 الصادر بتاريخ 28/06/2000، المحكمة العليا، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص 135 وما يليها.
- (2) -لمزيد من التفصيل، راجع عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، من ص 11 إلى ص 79.
- (3) - القرار رقم 024778 الصادر بتاريخ 28/06/2006، الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006، ص 229 وما يليها.
- (4) -القرار رقم 597658 الصادر بتاريخ 13/05/2010، الغرفة العقارية، القسم الثاني للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2010، ص 215 وما يليها.
- (5) - القرار رقم 413398 مؤرخ في 12/09/2007، الغرفة العقارية، القسم الثاني للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص 231 وما يليها.
- (6) - القرار رقم 606845 الصادر بتاريخ 13/05/2010، الغرفة العقارية، القسم الرابع للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2011، ص 149 وما يليها.
- (7) - مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص: قانون البيئة، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015-2016، ص 70.
- (8) -وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016، ص 51.

المدني، كما يمكن للمستأجر أن يمارس الحقوق والواجبات كمالك وفقا لما تفتضيه أحكام المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012<sup>(1)</sup>، ويمنح سند الإيجار للمستأجر الحق في طلب رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

### ث- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء

منح المشرع الحق للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء في طلب الحصول على رخصة البناء شريطة أن تستظهر نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء<sup>(3)</sup> وقد عرفت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14-08 المؤرخ في 20/07/2008<sup>(4)</sup> كما يلي:

" يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها"، وعليه فقرار التخصيص بمقتضاه يضع شخص عام (الدولة، الولاية، البلدية) مالا ينتمي إلى أملاك الدولة الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل خدمة الصالح العام<sup>(5)</sup>. فالتخصيص عملية تقضيها مصلحة المرفق العام<sup>(6)</sup>.

### خ- الحائز

نصت الفقرة الثانية من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر على ما يلي:

" يجب أن يقدم صاحب الطلب ليدعم طلبه.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. العدد 69 لسنة 2012.

(2) - الفقرة الخامسة من المادة 106، المصدر نفسه.

(3) - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر. العدد 44 لسنة 2008.

(5) - خيرالدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص46.

(6) - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص121.



إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه.

وقد نصت المادتين 39 و 40 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، على شروط وكيفيات إعداد وتسليم هذه الشهادة. وحدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25<sup>(1)</sup>.

ونصت الفقرة الثانية من نص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على حق تصرف الحائز تصرف المالك في العقار تحت حيازته، كما يلي:

".....، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك".

واعتبر القضاء أن شهادة الحيازة المحدثة طبقا لنص المادة 39 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، سندا قانونيا بمفهوم المادة 30 من نفس القانون<sup>(2)</sup>. وهذا ما أكدته المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بمألّ البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق دون رخصة رسمية الموجهة إلى مديري أملاك الدولة والتي نصت على أنه:

"لا يمكن مبدئيا، الحصول على رخصة بناء في غياب سند الملكية، غير أن المشرع أجاز لمن يمارس حيازة على عقار تفوق مدته أكثر من سنة المطالبة بالحصول على شهادة الحيازة تمكنه من الاستفادة لاسيما، من رخصة البناء".

وجدير بالذكر، أن المشرع قد وسع من صفة الأشخاص المخولون قانونا لطلب الحصول على رخصة البناء بموجب نصوص قانونية أخرى، نحاول ذكرها فيما يلي:

(1) -المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر العدد 36 لسنة 1991.

-لمزيد من التفصيل، راجع عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 139.

(2) -القرار رقم 288085 الصادر بتاريخ 2005/03/23، الغرفة العقارية، القسم الثاني للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 239 وما يليها.

-أنظر أيضا القرار رقم 1022612 الصادر بتاريخ 2017/02/09، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2017، ص 112 وما يليها.

أ-صاحب الامتياز: منحت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>(1)</sup> المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994<sup>(2)</sup> صاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وكذلك المادة 54 من القانون 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006<sup>(3)</sup>.

كما تم تأكيد ذلك بموجب المادة 11 من الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(4)</sup>، والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>(5)</sup>.

وبالتالي نستنتج، أن المشرع منح للمستفيد من عقد الامتياز الحق في طلب الحصول على رخصة البناء<sup>(6)</sup>.

ويعرف الامتياز على أنه:

"نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي سلع وخدمات لقاء دفع أجرة امتياز"<sup>(7)</sup>.

(1) -القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر العدد 89 لسنة 1997.

(2) - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر العدد 88 لسنة 1993.

(3) -القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31/12/2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر العدد 85 لسنة 2005.

(4) -الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 49 لسنة 2008 المعدل والمتمم.

(5) -المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج.ر العدد 58 لسنة 2015.

(6) -مذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18/04/2005، المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية، الموجهة لمديري أملاك الدولة.

(7) -أعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 138.

ب-المركبي العقاري: يمكن للمركبي العقاري طلب الحصول على رخصة البناء استنادا للقانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (1).

وفي هذا الصدد، وجه وزير السكن والعمران والمدينة تعليمة إلى مدراء التعمير الهندسة المعمارية والبناء. يأمرهم من خلالها بضرورة التحقق المسبق من أن يكون المركبي العقاري يحوز اعتماد يسمح له بممارسة مهنته وذلك بطلب تقديم نسخة منه من طرف المركبي العقاري قبل منح رأيهم التقني بخصوص طلب رخصة البناء (2).

ت-السلطة المكلفة بالأوقاف: للسلطة المكلفة بالأوقاف الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء كحق مرتبط بحق استعمال واستغلال الملك الوقفي العقاري (3)، وتتجلى بهذه الصفة عادة مديرية الشؤون الدينية على المستوى المحلي كونها المسؤولة على أموال الوقف (4).

ونص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري. وبالتحديد نص المادة (353-2-فقرة 7)، على أن شهادة التقييم العقاري ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في شهادة الحياة (5) وبالتالي يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت طلب الحصول على رخصة البناء، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15 (6).

ونخلص إلى القول، أن المشرع تجاوز فكرة ربط حقوق البناء بحق الملكية إلى ربطها بالحقوق العينية العقارية، حيث أصبح القانون يمنح رخصة البناء ضمنيا حتى لمن تحصل على المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي وهو ما تجسده قرارات رخص البناء التي يصدرها

(1) -المادة 03 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر العدد 14 لسنة 2011.

(2) - تعليمة رقم 265 بتاريخ 2016/02/15، ف/ي تسليم رخص البناء للمركبين العقاريين، صادرة من وزير السكن والعمران والمدينة، موجهة إلى السيدات والسادة مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء لتبليغها للسيدات والسادة الولاة.

(3) -خيرالدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 47.

(4) -موفق براهمي، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص: قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 214.

(5) -القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003-12-28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر العدد 83 لسنة 2003.

(6) - القرار رقم 367715، الصادر بتاريخ 2006/11/15، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2006، ص 413 وما يليها.

رؤساء المجالس الشعبية البلدية، في إطار البناء الريفي دون تقديم أي سند للملكية أو شهادة الحياة بمفهوم القانون رقم 90-25، وإنما في إطار قانون يتضمن منح الدولة مساعدة لبناء سكن ريفي<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الشأن وجه وزير السكن والعمران والمدينة تعليمة للولاية، يأمرهم فيها بإعطاء تعليمات للسلطات البلدية قصد منح رخص البناء للمستفيدين من صيغة السكن الريفي، كما يلي:

"..... بما أن الأمر يتعلق بسكنات بسيطة منجزة بصفة مبعثرة في الوسط الريفي بمساهمة مالية من الدولة. فإن المعالجة التي يتعين تطبيقها عليها، لا يجب أن تكون كتلك المخصصة للأصناف الأخرى في البنايات، لاسيما في الوسط الحضري.

وعليه، قصد تدارك هذه الوضعية وفي سياق التسهيلات التي سبق منحها، أرجو منكم التفضل بإعطاء تعليمات للسلطات البلدية قصد تسليم، بصفة استثنائية لصيغة السكن الريفي ترخيص للبناء يتم توقيعه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي سوف يعتبر بمثابة رخصة بناء"<sup>(2)</sup>.

ومنه يتضح أن المشرع لم يقيد الأشخاص اللذين لهم الحق في طلب رخصة البناء، بل يحق لكل شخص عام أو خاص طبيعي أو معنوي طلب الحصول على رخصة البناء<sup>(3)</sup>. وعلى الرغم من أن المشرع وسع من دائرة الأشخاص اللذين لهم الحق في الحصول على رخصة البناء من خلال نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على خلاف القانون رقم 90-29 الذي حصرها في مالك العقار فقط. غير أنه أغفل عدة أشخاص تم النص عليهم بموجب قوانين أخرى.

وأمام هذا الوضع، كان أولى على المشرع أن يراعي حق البناء الممنوح لهؤلاء الأشخاص عند إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 خصوصا عند صياغة المادة 42 منه، الأمر الذي يستدعي ضرورة تعديلها في التعديلات اللاحقة المتعلقة بتقرير حق البناء. ويمكن التنويه، أن المشرع لم يتدارك هذا الوضع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 116.

- المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05/10/2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، ج.ر. العدد 58 لسنة، المعدل والمتمم.

(2) - التعليمية رقم 032 المؤرخة في 04/01/2016، المتضمنة السكن الريفي-رخصة البناء الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة الموجهة إلى الولاية.

(3) - أمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 01 مارس 2015، ص 59.

## ثانيا: النطاق الموضوعي

نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

"يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم".

يتضح من خلال نص هذه المادة، أن المشرع حدد محل الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء من خلال نص المادة السابقة بالإحالة إلى تطبيق الأحكام الواردة بالمواد 49 ، 52 ، 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مما يتوجب علينا أن نتطرق إلى موضوع أشغال البناء التي تتطلب رخصة بناء طبقا لمقتضيات هاته المواد.

أ. الأشغال التي تستلزم استصدار رخصة بناء طبقا لأحكام المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

حدد المشرع الجزائري أشغال البناء كما يلي:

- تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.

- تمديد البنايات الموجودة:

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

- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

ويمكن شرح هذه الأشغال كما يلي:

- تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها:

لم يعط المشرع تعريفا لمصطلح التشييد، إلا أنه عرف البناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها<sup>(1)</sup>، والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها<sup>(2)</sup> والقانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18/09/2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، ج.ر. 58/العدد لسنة 2006.

(2) - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر. العدد 44 لسنة 2008.

حيث نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 على ما يلي:

"البناء: كل عملية تشييد لمؤسسة فندقية".

ونصت المادة الثانية من القانون رقم 08-15 على ما يلي:

" كل بناية أو منشأة يوجه باستعمالها للسكن أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنائيات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".

ونصت المادة الثالثة من القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على

ما يلي:

" البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

ما يمكن ملاحظته هو أن التعريف الثالث للبناء أكثر دقة، حيث أن المشرع حدد مصطلح البناء على أنه عملية تشييد بناية أو عدة بنايات وهو ما يتوافق والتعريف الاصطلاحي للتشييد<sup>(1)</sup> خلافا للتعريف الثاني الذي عرف البناء على أنه عقار مبني، مما يفسر ضرورة الحصول على رخصة البناء من أجل القيام بأعمال تتم على مبنى قائم، كما حدد الهدف من استعمال البناية، ووسعت المادة 11 من القانون 08-15 من نطاق البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات في شكل حصص.

#### - تمديد البنائيات الجديدة:

اعتبر المشرع عملية التمديد من بين أشغال البناء التي تتطلب الحصول على رخصة بناء قبل القيام بها دون تحديده لنطاق التمديد. فهل يقصد به التمديد الأفقي أو ما يسمى "التوسيع" والذي يشمل الزيادة في مساحة أو حجم البناء دون تعلية، أو التمديد العلوي وهي "التعلية" ويقصد بها الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به أو زيادة عدد طوابق المبنى إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص<sup>(2)</sup>. ويعرف التمديد على أنه: "زيادة حجم البنائيات القائمة بواسطة التوسيع طولا أو عرضا أو بالتعلية"<sup>(3)</sup>.

(1) -التشييد هو البناء أو إقامته لأول مرة، لمزيد من التفصيل راجع، معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، الطبعة الثانية، دار الفكر العربية، مصر 1998، ص32.

(2) - مونية شوك، المرجع السابق، ص 67.

(3) - عمر حمدي باشا، "رخصة البناء" مجلة الموثق، مجلة قانونية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8، الجزائر، 2002، ص 31.

ويقصد بتوسيع المباني: "زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلهما حجرة كبيرة واحدة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة"<sup>(1)</sup>.

ويقصد بتعلية المباني: "زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها، كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص"<sup>(2)</sup>. وفي هذا الصدد، أعتبر مجلس الدولة في قراره رقم 179575 الصادر بتاريخ 2000/06/17<sup>(3)</sup>.

أن القيام بأشغال التوسيع دون الحصول على رخصة البناء يعد خرقا للقانون، حيث جاء فيه:

" حيث أنه وفي قضية الحال- فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهوما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون".

- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية:

والمقصود بالتغيير هنا هو، التعديل ويقصد به تغيير معالم البناء القائم<sup>(4)</sup>. ولقد حصر المشرع التغيير في صورتين حسب الأثر المترتب عنه:

- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه: وهي تلك الحيطان التي تحمل البناء وتشكل أساسا له وتضمن تماسكه واستقراره، وتكمن الحكمة من هذه الصورة المتعلقة بالجانب التقني في ضمان السلامة والأمن<sup>(5)</sup>.

- تغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلة على الساحة العمومية: وهو التعديل الذي يمس المظهر الخارجي للبنية المطلة على الساحات العمومية (الطريق العام)، كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة

(1) - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة 1999-2000، ص 156.

(2) - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية وقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 113.

(3) - القرار رقم 179575 الصادر بتاريخ 2000/06/17، مجلس الدولة نقلا عن جمال سايس، رشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات اكليك، الجزائر، 2013، ص 1663.

(4) - منصور مجاجي، "رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، مجلة المعيار، المجلد 6، العدد 11، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2005، ص 218.

(5) - ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2016، ص 46.

المبنى بالرخام أو أية مادة أخرى<sup>(1)</sup>. ولقد اتجهت إرادة المشرع في هذه الصورة إلى حماية المظهر الجمالي والتنسيق العمراني<sup>(2)</sup>.

يتضح مما سبق، أن المشرع اعتبر التمديد يخص تغيير البناء من الداخل والتغيير يخص الحيطان الخارجية الضخمة والواجهات<sup>(3)</sup>

- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:

- إنجاز جدار صلب للتدعيم:

جعل المشرع محل التدعيم أو التسييج ينحصر في إنجاز شكل واحد فقط هو الجدار الصلب.

وعرف المشرع التدعيم من خلال القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية

وبالتحديد في الفقرة الثامنة من نص المادة الثالثة منه كما يلي:

"عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة." مما يفيد أن التدعيم ينصب على عقار مبنى بغرض إعادة ثباته وتماسكه.

- إنجاز جدار صلب للتسييج.

لم يعرف المشرع "التسييج"، إلا أنه أكد على أن إقامة السياج تخضع لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(4)</sup>. كما نص على وجوبية إرفاق مشروع السياج مع طلب رخصة البناء مع تحديده للحد الأقصى لارتفاعه دون تحديد طبيعته، إلا أنه استثنى السياج الذي يكون في شكل جدار للدعم من احترام الحد الأقصى للارتفاع<sup>(5)</sup>، ويقصد بالتسييج: "إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى"<sup>(6)</sup>. ولقد أكدت المحكمة العليا على ضرورة التمييز بين إنجاز جدار صلب للتدعيم وإنجاز جدار

(1) - عمر حمدي باشا، منازل التعمير، المرجع السابق، ص 75.

(2) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 47.

- ويعرف المشرع المظهر الجمالي على أنه: "انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية". بموجب الفقرة السابعة من المادة الثانية من القانون رقم 08-15، المصدر السابق.

(3) - الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005، ص 20.

(4) - المادة 70 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

(6) - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 37.



صلب للتسييج، وذلك في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2009/12/24 في القضية رقم 471056<sup>(1)</sup>.

### ب- الأشغال التي تستلزم استصدار رخصة بناء طبقاً لأحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

وسع المشرع من نطاق الأشغال التي تتطلب الحصول على رخصة البناء، حيث أضاف عملية جديدة لم يذكرها النص التشريعي، وهي ضرورة خضوع تحويل البناية لرخصة مسبقة وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغي).

ويراد بالتحويل: " تغيير الهدف الذي أنشأ من أجله المبنى أي القيام بأعمال يكون الهدف منها إعطاء المبنى استعمالاً غير الذي كان مخصصاً له في الأصل"<sup>(2)</sup>، كأن يتم تغيير البناية من استعمال سكني إلى استعمال تجاري كالمحلات التجارية مثلاً.

وطبقاً لمقتضيات نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فإن تحويل البناية لا ينحصر فقط على تغيير الهدف من إنشائها أي الاستعمال أو الوجهة، بل ينصرف إلى إحداث تغييرات تمس مشتملات الأرضية، المقاس، الواجهة، الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

وسع المشرع من دائرة الأعمال التي تشترط فيها رخصة البناء من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على خلاف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغي) الذي حصر الأعمال التي تستدعي ضرورة الحصول على رخصة البناء عند تشييد أو تحويل بناية دون أن يوضح أشكال التغيير. وإن كانت المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم فصلت في أشغال التغيير المتعلقة بالبناية التي تشملها رخصة البناء.

حسناً فعل المشرع عندما وسع من نطاق الأشغال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء، نظراً للأخطار التي قد ترتبها هذه الأشغال، وحرصاً منه على الحد من انتشار البناءات الفوضوية.

وفي الأخير، يجدر بنا التنويه، أن المشرع فرض وجوبية استخراج ترخيص إداري مسبق<sup>(3)</sup> عند القيام بمختلف عمليات الترميم والتدعيم وإعادة التجديد وإعادة الهيكلة التي يقوم بها المرقي العقاري في إطار أحكام القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتطبيقاً للمواد 6 و8 و9

(1) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 50، 51.

(2) - JACQUOT Henri, DROIT DE L'URBANISME DEUXIEME EDITION, DALLOZ, PARIS, 1989. p565.

(3) - المادة 6 من القانون رقم 11-04، المصدر السابق.

من هذا القانون، صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة السابق الإشارة إليه.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: النطاق المكاني

يقصد بالنطاق المكاني، بيان مدى سريان رخصة البناء على البنايات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أيا كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>. وخلافا لما كان معمولا به في ظل القانون رقم 82-02 (الملغى)<sup>(3)</sup> لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين السارية المفعول إلا بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي تنص على:

" لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافرها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير والبناء".

وأكد على ذلك بموجب نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. حيث نصت على ما يلي:

".....ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

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

كما نصت المادة 13 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم يحدد قواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها على ما يلي:

(1) - لمزيد من التفصيل راجع، عابدة مصطفاوي، "شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، المجلد 4، العدد 2 جامعة البليدة 2، 2017.

(2) - السيد أحمد مرجان، المرجع السابق، ص 151.

(3) - أنظر المواد 3، 4، 5، القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06-02-1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر، العدد 6 لسنة 1982.

"لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها".

وطبقا لمقتضيات نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 14-27 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، فإن البنايات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة معفاة من تطبيق أحكام هذا المرسوم.

وباستقراء هذه النصوص القانونية يمكن القول، أن هناك العديد من البنايات مستثناة من شرط الحصول على رخصة البناء وهي:

- 1- البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.
- 2- الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.
- 3- البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني والتي تتم لحسابها.
- 4- بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.
- 5- البنايات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة.

ويثور بخصوص هذه الاستثناءات بعض الملاحظات وهي كالتالي:

#### الملاحظة الأولى:

استثنى المشرع البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني من التقيد برخصة البناء، إلا أنه ألزم صاحب المشروع<sup>(1)</sup> السهر على تطابق هذه البنايات مع قواعد العمران التشريعية منها والتنظيمية، مما يفسر حرص المشرع على المحافظة على الجانب المعماري والعمراني للبلاد.

#### الملاحظة الثانية:

وسع المشرع من مجال الإعفاء من الحصول على هذه الرخصة ومن باقي الرخص من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتم، حيث أضاف "بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات". غير أن هذه المادة يشوبها نوع من اللبس والغموض لأنه لم يوضح ما المقصود

(1) - عرف المشرع صاحب المشروع بموجب المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المصدر السابق، بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحاول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائز حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما".

بالبنائيات ذات الطابع الاستراتيجي من الدرجة الأولى؟ كما أنه لم يحدد الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات المعنية بتطبيق ما ورد بنص هذه المادة.

وبالتالي ترك المجال مفتوحا أمام السلطة التنفيذية لتأويل النص وتطبيقه وما يتماشى مع مصلحتها الخاصة. كما أن تحديد طبيعة البنائيات يكون بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزراء المعنيين مما يؤدي إلى إعفاء الكثير من الهيئات والمؤسسات على أساس أنها تكتسي طابعا استراتيجي وخاص من إلزامية استصدار الرخص العمرانية.

وتبعا لما سبق ذكره، فرخصة البناء شرط إلزامي يشمل جميع المناطق والأماكن، إلا ما أستثني بنص خاص، وهذا ما أكدته محكمة تمالوس (مجلس قضاء سكيكدة) في حكم صادر عن القسم العقاري بتاريخ 29-12-1996 فهرس رقم 96/65 كما يلي:<sup>(1)</sup>

" حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة-رخصة

بناء-المنزل المزعوم بحجة أن مقر سكناه يقع في منطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة بناء.

لكن حيث أن المادة 53 من القانون رقم 90-29 تؤكد على أنه لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

وتبعا لذلك فإن البنائيات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة بناء هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها، وبالنتيجة يبقى إزاء المدعي منعدم الأساس القانوني.

فضلا عن ذلك أن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران، لأن وظيفة القضاء هي رد الأمور إلى نصابها، ودفع المواطنين إلى احترام القانون والخضوع له بصفة صارمة، حتى لا تبقى النصوص مجرد حبر على ورق".

وقد ضبط المشرع الإطار العام للأراضي القابلة للبناء بموجب نص المادة الثانية من القانون رقم 04-05 المتممة للمادة الرابعة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على ما يلي: " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

(1) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص341.

- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على أراض فلاحية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

يحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

حسنا فعل المشرع بتحديد الإطار العام للأراضي القابلة للبناء، بالنظر إلى الميزات والخصائص الطبيعية لكل منطقة. وفي هذا الشأن قيد المشرع الحق في البناء بالمناطق الحساسة من خلال فرض شروط قانونية عند إعداد رخصة البناء، لحمايتها من الاستعمال الغير العقلاني الذي يفقدها طبيعتها الخاصة والتي سنوضحها فيما يلي:

### 1-الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية:

تحظى الأراضي الفلاحية بحماية دستورية طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 19 من التعديل الدستوري 2016<sup>(1)</sup> كما أكد على ذلك القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي<sup>(2)</sup>. وحصر نص المادة 48 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حقوق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية والتي يجب أن تندرج في مخطط شغل الأراضي.

أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، فقد اشترطت المادة 35 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، على ألا تسلم رخصة البناء إلا للمالك أو الحائز أو الشاغل في نطاق احتياجاتهم الذاتية. وألزم القانون ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالفلاحة في الحالات التالية:

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الجماعية.

(1) - القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري ج.ر العدد 14 لسنة 2016.

(2) - المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي، المصدر السابق.

كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من القانون 02-08<sup>(1)</sup> يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على ما يلي:

" لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضٍ صالحة للزراعة".

## 2- مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

يهدف قانون التوسع السياحي والمواقع السياحية إلى الاستغلال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية. قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة وإنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز<sup>(2)</sup>.

ويجب أن يخضع بناء واستغلال الأراضي القابلة للبناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية والذي يتضمن نظاماً على حقوق البناء والإرتفاقات<sup>(3)</sup>، ويخضع منح رخصة البناء في هذه المناطق إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة. وعندما تضم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المواقع الثقافية المصنفة، يجب طلب الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة<sup>(4)</sup>، كما يخضع كل تغيير أو توسع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة التوسع أو موقع سياحي إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة<sup>(5)</sup>. وتهدف هذه الاستشارة المسبقة المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(6)</sup>.

## 3- المناطق الساحلية:

قيد المشرع الحق في البناء في هذه المناطق بمجموعة من الشروط القانونية والتي تتعلق بإقامة مشاريع البناء، حيث يمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على منطقة الساحل باستثناء الأنشطة الصناعية والمرفقية ذات الأهمية الوطنية<sup>(7)</sup> و المنشآت أو البنايات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال الفضاءات الساحلية وتشغيلها وتميئتها<sup>(8)</sup>، كما يمنع التوسع الطولي العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على

(1) - القانون رقم 02-08، المصدر السابق.

(2) - البند الأول والخامس من المادة الأولى من قانون رقم 03-03، المصدر السابق.

(3) - المادة 29 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 24 من المصدر نفسه.

(5) - المادة 23 من المصدر نفسه.

(6) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421، المؤرخ في 20/12/2004، يحدد كيفية الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر العدد 83 لسنة 2004.

(7) - المادة 15 من القانون رقم 02-02، المصدر السابق.

(8) - الفقرة الثانية من المادة 10 من المصدر نفسه.

الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث (03) كيلومترات من الشريط الساحلي وكذا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ على الأقل خمس (05) كيلومترات<sup>(1)</sup>.

#### 4-المساحات والمواقع المحمية:

يشترط القانون ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل مباشرة عملية البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة<sup>(2)</sup> ويتعلق الأمر بمشاريع ترميم وإعادة تأهيل العقارات المشمولة في الموقع وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها وفقا لنص المادة 21 من القانون المتعلق بالتراث الثقافي.

واعتبر المشرع أشغال التعديل والتهيئة وإعادة التهيئة للعقارات الواقعة داخل القطاعات المحفوظة أو المنطقة المحمية للمواقع الأثرية معفاة من الحصول على رخصة البناء<sup>(3)</sup>. أما بالنسبة للمحمية الطبيعية الكاملة فقد منع المشرع كل الأنشطة التي تتم على مستواها بما فيها كل أنواع البناء<sup>(4)</sup>، ولا يمكن إقامة المشاريع ذات المنفعة الوطنية داخل هذه المحميات أو توسيعها أو تغيير نمطها إلا بعد موافقة مجلس الوزراء<sup>(5)</sup>.

#### 5-الأراضي الغابية:

"إن قلة الأوعية العقارية المخصصة للبناء المندمجة ضمن المحيط العمراني من جهة، وتفاقم مشكل السكن من جهة أخرى، جعل الكثير من المواطنين يبحثون عن البديل لهم من أجل بناء مساكن لهم ولو كان ذلك على حساب أوعية عقارية غير مخصصة لذلك، فالبناء فوق الأراضي الغابية يعتبر من قبيل التعدي على الملكية العقارية التابعة للغير، سواء كان ذلك بالبناء فيها أو الإقامة فيها دون

(1) - المادة 12 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 23 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بالتراث الثقافي، ج.ر العدد 44 لسنة 1998.

- وهوما قضت به الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في قرارها رقم 13358 الصادر بتاريخ 14/09/2004، "غير منشور" نقلا عن وداد عطوي، المرجع السابق، ص 227.

(3) -المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المعدل والمتمم، المصدر السابق والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) -المادة 8 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17/02/2011 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر العدد 13 لسنة 2011.

(5) -المادة 9 من المصدر نفسه.

ترخيص" (1). وبغرض حماية الأراضي الغابية من مخاطر التعمير الفردي، فرض المشرع ضرورة الحصول على ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات مهما كان نوع البناء المراد القيام به داخل الأملاك الغابية أو بالقرب منها (2)، كما يمنع كل بناء جديد وكل غرس وكل تشييد سياج ثابت وكل تصرف يضر بصيانة الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط (3).

### المطلب الثاني: إجراءات وكيفيات تسليم رخصة البناء

يشترط القانون للحصول على رخصة البناء إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب. والتحقق فيه وبعدها تصدر قرار بشأن الطلب.

هذا ما سنتولى توضيحه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى أربعة فروع.

#### الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء

#### الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

#### الفرع الثالث: البت في طلب رخصة البناء

#### الفرع الرابع: تبليغ ونشر قرار رخصة البناء.

#### الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء إلزامي بحيث لا يمكن الحصول على الرخصة دون تقديم الطلب من صاحب الصفة (4)، حيث أن المشرع قصر حق البناء على من له صفة من الصفات المذكورة التي تولينا شرحها من خلال النطاق الشخصي لرخصة البناء. ولإثبات هاتاه الصفة، أوجبت الفقرة الثانية من نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي

(1) -وليد ثابتي، "نطاق الحماية القانونية للعقار الغابي في ظل القانون 84-12 المؤرخ في 17 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 02، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، جوان 2015، ص 269.

(2) -المادة 27 من القانون رقم 84-12، المصدر السابق، والمادة الأولى من الأمر 91-20، المصدر السابق.

(3) -المادة 12 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 05 أوت 2005، يتعلق بالمياه، ج.ر العدد 60 لسنة 2005.

-وهذا ما ذهبت إليه الغرفة الإدارية في قرارها رقم 159649 المؤرخ في 1998/02/23 "غير منشور" بعدم جواز تشييد بنايات داخل نطاق حماية محطة المياه، نقلا عن جمال سايس، رشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، قرارات المحكمة العليا قرارات مجلس الدولة، الجزء السادس، الطبعة الثانية، منشورات أكليك الجزائر، 2018، ص 2416.

(4) - المقصود بالصفة هنا طبيعة العلاقة التي تربط طالب رخصة البناء بالعقار، أنظر في ذلك: محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 20.



رقم 15-19 المعدل والمتمم، على صاحب الطلب تقديم مجموعة من الوثائق التي تثبت علاقته بالعقار التي تتمثل فيما يلي:

- طلب رخصة البناء موقع من طرف صاحب الصفة وفق النموذج المبين في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

- أو توكيلا طبقا للمادة 324 من القانون المدني.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري (أي المواد 30 و 39 و ما بعدها).

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

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

وأضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فيما يتعلق بضرورة إرفاق الملف بنموذج من طلب الرخصة المرفقة بهذا المرسوم، والقانون الأساسي في حالة ما إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا، مقارنة بمحتويات الملف المذكورة بنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدلة والمتممة للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، على أن يقدم كل الوثائق البيانية والمكتوبة التي تدعم طلبه<sup>(1)</sup>، حيث تعتبر رخصة البناء من التقنيات التي تبناها المشرع من أجل السهر على احترام الضوابط الجاري بها العمل في مجال البناء والتعمير، حيث أنها لا تسلم للمعني بالأمر إلا إذا تبين من خلال الوثائق المرفقة بالطلب احترامه لمختلف ضوابط البناء<sup>(2)</sup>، ولهذا فرض المشرع إرفاق طلب الرخصة بثلاث أنواع من الملفات<sup>(3)</sup> تتضمن مجموعة من الوثائق تختلف باختلاف طبيعتها ودورها في دعم الطلب، والمتمثلة في:

أ / الملف الإداري، يحتوي على:

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

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - في هذا الإطار نشير إلى أن مجلس الدولة الجزائري أكد على هذه المسألة في القرار رقم 055959 الصادر بتاريخ 2010/10/28، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، 2012، ص 127.

(3) - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة (1).

3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا لأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة (2).

### ب /الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على:

1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup>.

أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup>.

ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البناء المجاورة أو ارتفاعها وعددها.

- ارتفاع البناء الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية، أو عدد طوابقها وتخصيص

المساحات المبنية وغير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية للأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط

وصل ورسم شبكة الطرق (3) والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحتها عن 300م<sup>2</sup>

وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحتها بين 300م<sup>2</sup> و600 م<sup>2</sup> وعلى سلم

200/1 بالنسبة لباقي البناءات: التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والواجهات، بما في ذلك

(1) -انظر المادة 18 من القانون رقم 03-10، المصدر السابق. ولمزيد من التفصيل راجع المادتين 2 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر، العدد 37 لسنة 2006.

(2) -تم استبدال شهادة النفع والتهيئة بشهادة قابلية الاستغلال، أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المصدر السابق

(3) - وهذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-315، المصدر السابق.

واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجازها.

5-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

### ت-الملف التقني، ويحتوي على:

1-باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

-وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

-وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق<sup>(1)</sup>.

-نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية<sup>(2)</sup>.

(1) -أصدر المشرع القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 جويلية 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، ج.ر العدد 46 لسنة 2019.

حيث نصت المادة الثانية منه على ما يلي: "يجب أن تحترم كل دراسة أو إنجاز أو تهيئة أو تعديل يطرأ على المؤسسات أو العمارات أو البناءات المخصصة للسكن حسب تصنيفها، المقاييس والتدابير الأمنية التي من شأنها حماية الأشخاص والممتلكات من أخطار الحريق والفرع، طبقاً لأحكام هذا القانون ونصوصه التطبيقية"

(2) -أنظر المادة 4 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-138 المؤرخ في 15 أبريل 2006، ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، ج.ر العدد 24 لسنة

-مستوى الضجيج<sup>(1)</sup> المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

## 2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح: تحديد ووصف الهيكل الحامل لبناية، توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل، تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

كما يرفق ملف طلب رخصة البناء بمذكرة أمنية<sup>(2)</sup> يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحريق وفقاً للقانون رقم 19-02 يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، حيث تنص المادة 20 منه على ما يلي:

" دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها، يرفق ملف طلب رخصة بناء أو تهيئة أو استغلال المؤسسات أو العمارات المنصوص عليها في هذا القانون، بمذكرة أمنية يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحريق".

## تحدد كفاءات اعتماد مكاتب الدراسات المذكورة أعلاه، عن طريق التنظيم.

وطبقاً لمقتضيات نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري<sup>(3)</sup> ومهندس في الهندسة المدنية، وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ونصت المادة 5 من القانون رقم 04-05 المعدلة والمتممة للمادة 55 من القانون رقم 90-29

على ما يلي:

2006. وكذلك المادة 4، والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-141 المؤرخ في 19/04/2006، يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة، ج.ر العدد 26 لسنة 2006.

(1) -أنظر المواد، 2، 3، 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27/07/1993، ينظم إثارة الضجيج، ج.ر العدد 50 لسنة 1993.

(2) -عرفت المادة الثالثة من القانون رقم 19-02، المصدر السابق، المذكرة أمنية كما يلي: "وثيقة تقنية وصفية لجميع تدابير الحماية والأمن الواجب اتخاذها من طرف المشيدين ومركبي التجهيزات والملاك والمستغلين بغرض الحد من مخاطر الحريق والفرع".

(3) -المهندس المعماري: "هو كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد يمارس مهنة حرة ويتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته"، لمزيد من التفصيل: أنظر عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 70.

" يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع<sup>(1)</sup>.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصائص المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية.

تحدد كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

حسنا فعل المشرع حيث أنه لم يورد أي استثناء، فيما يخص وجوبية إعداد وتحضير الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية وتأشيرها من طرف مهندس معماري ومهندس بالهندسة المدنية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم خلافا لما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(2)</sup>.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 16-224<sup>(3)</sup> كفايات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في مجال البناء لحساب الإدارات العمومية، حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي:

" يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفايات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في البناء لحساب الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية وتدعى في صلب النص "صاحب المشروع".

ويتم اختيار مكاتب الدراسات التي توكل لها مهمة الاستشارة الفنية في مجال البناء طبقا لأحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-247<sup>(4)</sup>. ويمكن لصاحب المشروع طلب مساعدة مصالح التعمير المختصة إقليميا قصد الحصول على الرأي المسبق حول إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء

(1) - القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (استدراك)، ج.ر العدد 71 لسنة 2004

(2) - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 16-224 المؤرخ في 22 أوت 2016، يحدد كفايات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء، ج.ر العدد 51 لسنة 2016.

(4) - المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المصدر السابق.

- ولمزيد من التفصيل، راجع أسية أمير الشريف، اتفاقية دراسة مشاريع البناء ومتابعة إنجازها، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

البناء الثانوية<sup>(1)</sup>، كما يستوجب عليه إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، و إلا اعتبر الرأي المسبق ملغى<sup>(2)</sup>.

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:** أن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم قسم الوثائق المرفقة لطلب رخصة البناء إلى ثلاث ملفات متخصصة: الملف الإداري، ملف الهندسة المعمارية والملف التقني. فمن الملاحظ أنها ترهق كاهل طالبها نظرا لكثرتها وتنوعها وتشعبها، فهي تتطلب مدة زمنية طويلة لتحضيرها وكذلك صرف أموال هامة لإعداد مختلف التصاميم والمخططات والدراسات التقنية.

**ويمكن أن نشير،** أن وزير السكن أصدر تعليمة<sup>(3)</sup> يأمر فيها بتسهيل تسليم عقود التعمير قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أي قبل إلغاء العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم (الملغى).

حيث تم تقليص محتوى الملف وأصبح يتكون من:

- طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب.
- سند الملكية أو سند قانوني آخر وفق ما سبق بيانه.
- مخطط الكتلة يشير إلى موقع الإقامة بمقياس 1/500.
- مخطط كل طابق الواجهات والتقسيمات بمقياس 1/100.
- السندات الوصفية للأشغال، الآجال والتكاليف المتعلقة بها.
- شهادة دراسة خاصة بالهندسة المدنية موقعة من مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين أو مكتب الدراسات المعني العمومي.
- دراسة التأثير عند الاقتضاء.
- وعلى الرغم من أن هذا الملف جاء بموجب تعليمة وزارية، والتي هي أدنى مرتبة وليست لها القوة الإلزامية التي يتميز بها المرسوم التنفيذي، إلا أنه ساري العمل بمحتواها على الرغم من صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

(1) - الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الثالثة من نفس المادة، المصدر نفسه.

(3) - تعليمة رقم 85 المؤرخة في 17/01/2013 المتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، الصادرة عن الوزير الأول، الموجهة للولاة لتبليغها لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ومدراء التعمير للهندسة والبناء.

وفي هذا الصدد، صدرت تعليمة وزارية مشتركة<sup>(1)</sup> تتعلق بكيفيات معالجة عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على أن:

" المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يندرج في إطار الإصلاحات والتسهيلات الرامية إلى تحسين المحيط الإداري لصالح طالبي عقود التعمير، وهذا المرسوم تضمن في تصوره الأولي، تسهيلات في كيفيات دراسة وتسليم عقود التعمير من خلال تخفيف الإجراءات الإدارية الرامية إلى تعجيل معالجة ودراسة الملفات وتقليص عدد الوثائق المكونة لملفات طلبات عقود التعمير.

كما كان يفترض أن هذه التسهيلات والمرونة المدرجة الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم عقود التعمير، والمعتمدة في المرسوم التنفيذي السابق لفائدة ملتسمي الطلبات أن توفر محيطا للتشاور يتسم بالفعالية والسرعة دون التخلي عن المبادئ الأساسية المتعلقة بالأسس الخاصة بالعمران والبناء، أي شغل الأراضي وحقوق استعمالها وكذا البناء".

ونشير، أن المشرع لم يدرج دراسة أو موجز تأثير البيئة في الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء كما كان منصوصا عليه في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(2)</sup>، " لعل ذلك يرجع إلى أنه نص عليها ضمنا، طالما أنه لاستصدار قرار الوالي المرخص بإنشاء المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة يستلزم تقديم دراسة مدى التأثير على البيئة، وفي هذه الحالة يرفق قرار الوالي المتضمن ترخيص بإنشاء المنشآت الخطيرة بملف رخصة البناء لا بدراسة التأثير على البيئة"<sup>(3)</sup>.

ونشير إلى أن دراسة تأثير البيئة وموجز تأثير البيئة لا يخص جميع مشاريع البناء. إلا ما تم النص عليه ضمن قائمة المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير<sup>(4)</sup> والمشاريع التي تخضع لموجز التأثير<sup>(5)</sup>، وقد اعتمد المشرع على معياريين في تحديده للمشاريع الخاضعة للدراسة وموجز التأثير ويتمثلان في<sup>(6)</sup>:

- معيار مدى التأثير المباشر وغير المباشر على البيئة.

(1) - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، تحدد كيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة ووزير الداخلية والجماعات المحلية موجهة للولاة لتبليغها لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ومدراء التعمير للهندسة والبناء

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(3) - مكي حمشة، المرجع السابق، ص 361.

(4) - الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 19-241 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، ج.ر. العدد 54 لسنة 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة ودراسة محتوى التأثير على البيئة. ج.ر. العدد 34 لسنة 2007.

(5) - الملحق الثاني من المصدر نفسه.

(6) - مريم ملعب، "الأليات الإدارية الوقائية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية، المجلد 14، العدد الأول، جامعة سطيف 2، 2017، ص ص 386، 387.

- معيار أهمية وحجم المشاريع والأشغال.

كما أنه قد يتم النص على ضرورة إدراج دراسة أو موجز تأثير البيئة في الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء بموجب نصوص خاصة (1).

إن جعل الدراسات البيئية إجراء ضروري للحصول على رخصة البناء زاد من فعاليتها كأداة للرقابة القبلية على أعمال البناء، حيث لم يعد التوسع العمراني يتم بطريقة عشوائية بل عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه التوسع من الكفاءة تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي تشكل الوسط البيئي الذي يعيش فيه الإنسان (2).

فالمشرع الجزائري يولي اهتمام كبير لمشاكل العمران والبيئة معاً، ويريد تحقيق التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها، لذا يسعى جاهداً إلى تكيف أداة التعمير مع مقاييس حماية البيئة التي تولى وضعها قانون حماية البيئة، هذا ما فعله المشرع بالنسبة لرخصة البناء باعتبارها الأداة الفعالة لتحقيق الأهداف المسطرة (3).

#### الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء.

أشارت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم إلى أن طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض (4).

وقد ميزت الفقرة الأولى من نفس المادة في عدد النسخ الواجب إرسالها كما يلي (5):

أ- إذا كان ملف طلب رخصة البناء خاص بمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية: في هذه الحالة يتم إيداع الطلب في 3 نسخ.

ب- إذا كان ملف طلب رخصة البناء متعلقاً بالمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية: ففي هذه الحالة يتم إيداع الطلب في 8 نسخ.

(1) -أنظر المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/02/2011، يتعلق بالإجراءات المطبقة في مجال تحضير رخصة بناء منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتسليماً، ج.ر العدد 23 لسنة 2011.

(2) -صافية أفلولي أولد رايح، رخصة البناء: "ألية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة، 2012، ص ص، 18، 19.

(3) - مونية شوك، المرجع السابق، ص 82.

(4) -الفقرة الثالثة من المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - حددت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) عدد النسخ بخمس نسخ في كل الحالات.



ووفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات المذكورة أعلاه بتسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يسلمه إلى طالب الرخصة في نفس اليوم وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 15-19 المعدل والمتمم.

وتكمن أهمية هذا الوصل في كونه، يمثل تاريخ انطلاق احتساب الآجال القانونية للبت في الطلب متى كان الملف مطلوبا كاملا ومستوفيا جميع الشروط القانونية، وإلا تحسب الآجال من يوم استكمال الوثائق الناقصة<sup>(1)</sup>.

أما عن الجهات المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء، فقد استحدثت المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الشباك الوحيد كهيئة تختص بدراسة طلبات الرخص العمرانية، غير أن المشرع لم يحدد مفهوم الشباك الوحيد.

ويعرف الفقه الشباك الوحيد كما يلي:

"هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين"<sup>(2)</sup>.

حيث حددت المادة 48 والمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله على التوالي الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء بحسب الجهة مصدرة القرار.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فتتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

وجدير بالذكر، أنه تم تعديل نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، حيث أضاف المشرع الوالي المنتدب كسلطة إدارية مختصة لتسليم رخصة البناء، وتتم دراسة طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 51 من المصدر نفسه.

(2) - عبد الله لعويجي، "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5،

العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، جوان 2018، ص 248

## 1-الشباك الوحيد للبلدية:

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات. ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كان البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة<sup>(1)</sup>.

## ويتكون الشباك من:

## أ-الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- ب-الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الاقتضاء.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل مديرية الصحة والسكن.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

ويمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله<sup>(2)</sup>.

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأولى والثانية من نفس المادة. المصدر نفسه.

ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقضيها الضرورة. حيث يتم إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع<sup>(1)</sup>.

## 2- الشباك الوحيد للولاية:

يتم إنشاء هذا الشباك بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا<sup>(2)</sup>، ويتم فتحه على مستوى مديرية التعمير. حيث يتكون من:

- ممثل الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

- عضوين ( 2 ) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.

- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.

- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.

- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.

- مدير الموارد المائية أو ممثله.

- مدير الحماية المدنية أو ممثله.

- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء

والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.

- مدير البيئة أو ممثله.

- مدير السياحة أو ممثله.

- مدير الثقافة وممثله.

(1) - الفقرة 4 والفقرة 5 من نفس المادة، المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 59 من المصدر نفسه.

- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

وتم إضافة الأعضاء المذكورين أدناه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهم على التوالي<sup>(1)</sup>:

- مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله.

- مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله.

- مدير النقل أو ممثله.

- مدير الصناعة أو ممثله.

ويمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله<sup>(2)</sup>.

ووفقا للفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك. حيث يتم إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

(1) - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الثانية من نفس المادة. المصدر نفسه.

## 3 - الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

تم استحداث الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من:

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله.
  - ممثل الوالي المنتدب.
  - ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
  - المدير المكلف بالثقافة أو ممثله.
  - المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله.
  - المدير المكلف بالصناعة أو ممثله.
  - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
  - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز .
  - المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية أو ممثله.
  - المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله.
  - المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله.
  - ممثل قطاع الأشغال العمومية.
  - ممثل قطاع النقل.
  - المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله.
  - المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله.
  - المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله.
  - المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله.
- ويمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد مساعدته وإفادته في أعماله.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك. حيث يتم إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويتم إنشاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بموجب قرار من الوالي المنتدب<sup>(1)</sup>.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع<sup>(2)</sup>.

ولهؤلاء الإدلاء برأيهم في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، فإذا انقضى الأجل، و لم يبدوا أي رد اعدا رأيهم موافقة ضمنية، بعد تذكير مدته (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات<sup>(3)</sup>.

ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية: تستشار هذه المصالح في حالة:

أ - تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو بصفة عامة كل بنايات تستعمل لاستقبال الجمهور.

ب- بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة، والتي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية: حيث تطالب مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية برأيها إذا تعلق الأمر بالبنايات والمنشآت اللازمة للري الاستغلال الفلاحي،

(1) - المادة 58 مكرر من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 47 من المصدر نفسه.

(3) - الفقرة الثانية من نفس المادة، المصدر نفسه.

البنيات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية أو بالنسبة للتعديلات في البنيات الموجودة.

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية<sup>(1)</sup>.

" حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه قد تم اتخاذ رأي

الهيئات الاستشارية المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم 91-176.

وأضاف المشرع وجوبية استشارة المصالح التالية بالولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها بموجب التعديل الأخير للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وبالتحديد المادة 47 منه والمتمثلة في :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى المقاطعة الإدارية.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى المقاطعة الإدارية.

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى المقاطعة الإدارية.

وفي ذات النهج سار مجلس الدولة في قراره رقم 417 بتاريخ 2001/07/16<sup>(2)</sup>، حيث أعتبر أن

رأي الهيئات والمصالح المختصة واجب لطلب أي رخصة بناء حيث جاء في حيثياته ما يلي:

حيث أنه وبالفعل، وخلافا لما ادعاه المستأنف، فإن رأي المصالح المختصة واجب لطلب أي

رخصة بناء وخاصة فيما يخص البنيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.

حيث أنه وبما أن المصالح المختصة أثبتت بأن العقد المطعون فيه قد تم تسليمه خلافا لقواعد

التهيئة والتعمير، فإن قاضي الاستئناف قد نطق بإبطاله عن صواب".

وعليه فإنه لما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، يرسل

رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(3)</sup>.

ووفقا للفقرة الثالثة من نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يجب

أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي

(1) - الفقرة الأخيرة من نفس المادة، المصدر نفسه.

(2) - قرار رقم 417 بتاريخ في 2001/07/16، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، "غير منشور"، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع الطبعة الرابعة عشر، المرجع السابق، ص232.

(3) - الفقرة الثانية من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

تاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية قصد إيداع رأي مطابق و ذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية<sup>(1)</sup> الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله في الطلبات في أجل (15) خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>.

ووفقا لمقتضيات نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يشمل التحقيق في طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات (POS) أو في حالة عدم وجوده لتعليمات (PDAU) و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما يجب أن يراعي موقع البناية، أو البنايات المبرمجة ونوعها محل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير الارتفاقات الإدارية<sup>(3)</sup> المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

ويجب أن يؤخذ بعين الاعتبار أثناء القيام بعملية التحقيق وتحضير الطلب مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

(1) - الفقرة الثالثة من المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأولى والفقرة الثانية من المادة 49 من المصدر نفسه.

(3) - تعرف الإرتفاقات الإدارية على أنها: "حقوق الإرتفاق التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق مصلحة عامة. راجع في ذلك: ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة-وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 111.

ومن تطبيقات الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري نذكر على سبيل المثال: (إرتفاقات الكهرباء والغاز) أنظر في ذلك القانون 01-02 المؤرخ في 06-02-2002، المتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز وتميريه بواسطة القنوات، ج.ر العدد 8 لسنة 2002 (إرتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية) أنظر في ذلك القانون 03-2000 المؤرخ في 05/08/2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، ج.ر العدد 48 لسنة 2000.



**مما سبق، يمكننا إبداء الملاحظات التالية:**

**الملاحظة الأولى:** حسنا فعل المشرع باستحدثه للشباك الوحيد الذي يساهم في تسهيل تقديم الخدمة العمومية للمواطنين، حيث يقومون بإرسال طلباتهم وملفاتهم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ليتولى هذا الأخير سير باقي الإجراءات وفق ما تمليه النصوص القانونية.

**الملاحظة الثانية:** تشكيلة الشباك الوحيد متنوعة تضم كل القطاعات الحيوية التي لها صفة مباشرة بالبناء مما يمنح مصداقية أكثر لرخصة البناء عند صدورها.

**الملاحظة الثالثة:** معالجة الملفات أصبحت تتم في جلسة واحدة بمقر البلدية أو مقر الولاية أو مقر المقاطعة الإدارية حسب الحالة، تضم مختلف المصالح والإدارات العمومية المختصة للتشاور وإبداء الرأي، حيث كل هيئة تعين ممثلا عنها لتمثيلها في الشباك الوحيد خلافا لما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) حيث يتم مراسلة الهيئات المعنية كل على حدة.

**الملاحظة الرابعة:** قلص المشرع في عدد النسخ بالنسبة للسكن الفردي من خمسة إلى ثلاثة فقط، ورفعها إلى ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، حيث كان عدد النسخ خمسة في جميع الحالات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) (1).

**الملاحظة الخامسة:** تقليص أجل الفصل في طلبات رخصة البناء إلى 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب خلافا لما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) (2)، ثلاثة أشهر عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وأربعة أشهر بصفته ممثلا للدولة، حيث كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج، أما في ظل المرسوم التنفيذي الحالي أصبح يمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية وممثلا للدولة في أن واحد.

**الملاحظة السادسة:** لم يميز المشرع في إجراءات الحصول على رخصة البناء بين ما إذا كان صاحب الطلب شخصا طبيعيا أو معنويا بل أخضعها لنفس الإجراءات.

**الملاحظة السابعة:** لم يوضح المشرع كيفية سير الاجتماعات المخصصة لدراسة طلبات المواطنين؟ وكيفية اتخاذ القرار النهائي؟ هل يتم عن طريق التصويت؟ كيف يتم اتخاذ القرار في حالة تقديم اعتراض من طرف المصالح المستشارة؟ هل ينفرد رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ القرار النهائي؟

**جدير بالذكر،** أنه تم تقديم توضيحات بشأن بعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18/04/2017 والتي تتمثل في:

(1) - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(2) - المادة 43 من المصدر نفسه.

1-أراء ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير بخصوص الملفات: نصت التعليمية في هذا الشأن

على ما يلي:

"وفقا للصلاحيات المخولة لها والتدابير والمنصوص عليها بموجب المادة 46 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، يجب أن تصدر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رأيا فيما يخص مطابقة المشروع مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مستوى التحقيق العمومي أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير/أو بتلك المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد للتهيئة والتعمير، مما يصبح رأيا مرجحا عند منح عقد التعمير".

2-احترام الآجال القانونية لتحضيرها وتسليمها: في هذا الصدد، أكدت التعليمية على فحوى المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في فقرتها الثانية، والتي اعتبرت سكوت الهيئات الاستشارية عن الرد بانقضاء الآجال المحددة قانونا يعد موافقة ضمنية.

3-دراسة الملفات بإتباع النظام التسلسلي لإيداع الطلب: حيث نصت التعليمية على ما يلي:

" يجب أن تحترم برمجة ودراسة الملفات التي يتم إيداعها على مستوى الشباك الوحيد حسب الترتيب الزمني لإيداعها، ويجب على أعضاء الشباك الوحيد أن يقوموا في بداية كل جلسة عمل بالتحقق من ذلك استنادا إلى سجلات الوارد المقدمة حسب الحالة من طرف مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير.

كما يجب تبرير كل تغيير لهذا الترتيب وتدوين كل مخالفة في هذا المجال في تقرير يرسل إلى السيد الوالي قصد اتخاذ الإجراءات الملائمة ضد الإدارات والموظفين المقصرين".

4-انتظام انعقاد جلسات عمل الشبايبك الوحيدة والصفة التمثيلية للأعضاء: وفي هذا الشأن

نصت على ما يلي:

"إن انتظام انعقاد جلسات عمل الشبايبك الوحيدة للأعضاء ومستوى تمثيل الأعضاء والتزامهم وكذا احترام الآجال القانونية لدراسة الملفات وتسليم عقود التعمير تعتبر ضمان لنجاح هذه التدابير التسهيلية التي تبنتها الحكومة من أجل تحسين المحيط الإداري ومستوى معيشة المواطنين.

وفي هذا المنظر، السيدة والسادة الولاية مدعوون لإجراء تقييم شهري يخص سير الشبايبك الوحيدة واتخاذ التدابير التقويمية كلما تطلب الأمر ذلك، مع إبلاغ كل من السادة وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران والمدينة".

5-إرسال وحفظ الملفات لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير: نصت التعليمية في هذا الشأن

على ما يلي:

".....يجب أن ترسل بصفة إلزامية ومنتظمة نسخة من القرار المرفق بالملف المصادق عليه من طرف السلطة المختصة حسب الحالة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية مما يسمح لهذه الهيئة بغض النظر عن عملية حفظ هذه المعطيات، القيام بالمتابعة والمراقبة على المستوى المحلي من الناحية التنظيمية والعمرانية." 6- استحداث وضبط بطاقة إلكترونية لتزويد البطاقة الوطنية لعقود التعمير: وفي هذا الصدد نصت التعليمات على ما يلي:

"يجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لاسيما المادتين 58 و59 منه ويحدد أنه من مهام الشباكين الوحيدين للبلدية والولاية استحداث وضبط بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود الخاصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران".

وقد تبين أنه لا يتم في الكثير من الأحيان إلى يومنا هذا القيام بتموين أو نشر أو إرسال المعطيات محليا، مما يحد من فعالية الأقسام الفرعية والمديريات المكلفة بالتعمير على مستوى الولايات.

وفي هذا الصدد، يجب إيلاء أهمية خاصة لتموين قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران، إن هذه المرحلة من مسار تسليم عقود التعمير تكتسي طابعا خاصا وأساسيا من أجل متابعة ومراقبة ميدانية للمباني".

من الجيد، أن يتكفل الوزير المكلف بالعمران والوزراء المعنيين كل في مجال اختصاصه بإصدار هذا النوع من التعليمات لتقديم توضيحات حول النصوص القانونية لتسهيل العمل بها وتفاديا للتأويلات الخاطئة التي قد تحدث ميدانيا، والتي قد تكون مخالفة لما قصده المشرع.

### الفرع الثالث: البث في طلب رخصة البناء

يكون البث في طلب رخصة البناء إما بالقبول<sup>(1)</sup> أو بالرفض المعلن<sup>(2)</sup> أو تأجيل الفصل في الطلب<sup>(3)</sup> أو عدم الرد في الآجال المطلوبة من طرف السلطة المخولة قانونا<sup>(4)</sup>، لذا يتعين علينا التطرق إلى: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء (أولا) ومضمون قرار رخصة البناء (ثانيا).

(1) -المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) -المادة 50 من المصدر نفسه.

(3) -المادة 53 من المصدر نفسه.

(4) -المادة 62 من المصدر نفسه.

## أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

حدد المشرع السلطات الإدارية المخولة قانوناً بمنح رخصة البناء، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كل في مجال اختصاصه (1).

## 1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأصلي في تسليم رخصة البناء وذلك وفق ما نصت عليه المادة 95 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية، ويفصل في طلبات رخص البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية، وإما بصفته ممثلاً للدولة (2).

أ- بصفته ممثلاً للبلدية: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة (3).

ب- بصفته ممثلاً للدولة: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي (4).

فإن كان تسليمها بصفته ممثلاً للبلدية يكون تحت الرقابة الإدارية للوالي وإن كان تسليمها بوصفه ممثلاً للدولة فإنه يكون تحت السلطة الرئاسية للوالي.

أما بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله وبالتحديد المادة 49 منه، يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في جميع الحالات التي تستوجب ذلك، ما عدا ما يدخل ضمن اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران.

## 2- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهيكلها العامة.
- البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الاستراتيجية.

(1) - إذلا يجوز لغير هؤلاء منح رخصة البناء وهذا ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 55 بتاريخ 2002/02/11 الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلاً محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 158.

(2) - المادة 65 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق

(3) - الفقرة الأولى من نفس المادة.

(4) - الفقرة الثانية من نفس المادة.

- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية بمفهوم المادة 45 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الواقعة في المناطق الساحلية، الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد<sup>(1)</sup>.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية<sup>(2)</sup>.

### 3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

نصت المادة 67 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه:

- "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية"، بينما نجد الفقرة الأخيرة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله جاءت أكثر تفصيلا من المادة المذكورة أعلاه. حيث يختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخص البناء بالنسبة للمشاريع الآتية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
  - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
  - الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
  - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ويمكن التنويه، أنه بالرجوع لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنها توزع الاختصاص في مجال منح رخصة البناء بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوالي المنتدب و الوزير المكلف بالعمران، كما يلي:

### 1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في جميع الحالات التي تستوجب ذلك، ماعدا ما يدخل ضمن اختصاص الوالي، الوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران.

(1) - المادة 66 من القانون رقم 90-29، المصدر السابق

(2) - الفقرة الخامسة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق

**2- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:** يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

**3- اختصاص الوالي المنتدب بمنح رخصة البناء:** يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

**4- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء:** يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (02) أو أكثر.

**مما سبق، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:**

**الملاحظة الأولى:** نص المشرع على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بصفة عامة، حيث لم يميز بين صفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة كما هو منصوص عليها بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

**الملاحظة الثانية:** أضاف المشرع الوالي المنتدب كسلطة إدارية مختصة بتسليم رخصة البناء في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، وهذا شيء

إيجابي يبرز نية المشرع في توجيهه نحو تكيف النصوص القانونية المستحدثة للمقاطعة الإدارية والوالي المنتدب مع النصوص القانونية المنظمة للعمران.

**الملاحظة الثالثة:** عند المقارنة بين مجال اختصاص الوزير المكلف بالعمران من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342، نجد أن المشرع حذف من مجال اختصاصه المشاريع الآتية:

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، وأضاف له مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والمنشآت المنتجة للماء.

**الملاحظة الرابعة:** عند المقارنة بين مجال اختصاص الوالي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342، نجد أن المشرع وسع من مجال اختصاصه، حيث أضاف له المشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي.

- الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

**الملاحظة الخامسة:** عند تعديل المشرع لنص المادة 49 السابق الإشارة إليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، نجد أنه أضاف مشاريع السكن الفردي التي لم يكن منصوصا عليها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث وزع الاختصاص بمنح رخصة البناء بالنسبة لها بين الوالي والوالي المنتدب بعدما كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي معتمدا على معيار عدد الوحدات السكنية.

كما أضاف مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر. والسؤال الذي يطرح نفسه؟ على أي أساس يتم تحديد هاته المشاريع؟ وحذف مشاريع المؤسسات العمومية وأصحاب الامتياز التابعة للدول الأجنبية أو المنظمات الدولية. هل أصبحت هذه الأخيرة ضمن قائمة المشاريع المستثناة بمفهوم المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم؟

**الملاحظة السادسة:** بتفحصنا لنص المادة 49 المذكورة أعلاه، يمكن القول، إن المشرع اعتمد على طبيعة مشاريع البناء وأهميتها كمعيار لتحديد الاختصاص، غير أنه استعمل مصطلحات عامة وغير مضبوطة.

فماذا يقصد باستعماله عبارة "مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها"؟ من يقوم بتحديد طبيعتها وحجمها ونطاقها؟ وما هو المعيار الذي يستند إليه؟ ووزع الاختصاص بالنسبة لها بين الوالي والوالي المنتدب، هل الفاصل بينهما هو المجال الجغرافي؟ في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها يؤول الاختصاص للوالي المنتدب وباقي الولايات يؤول للوالي؟

**الملاحظة السابعة:** لم يتطرق المشرع إطلاقا للمشاريع ذات الأهمية الجهوية لا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 20-342. هل يؤول الاختصاص فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي؟ أم يؤول الاختصاص فيها للوزير المكلف بالعمران على أساس أن القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم لا زال ساري المفعول؟

**الملاحظة الثامنة:** حسنا فعل المشرع بتداركه الخطأ الموجود في الصياغة بالنسبة للفقرة الأخيرة من نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على ما يلي: " يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي". حيث تم تصحيح هذا الخطأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 وأصبحت الفقرة الأخيرة من المادة 49 تنص على ما يلي: " يكون تسليم باقي رخص البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي".

#### ثانيا: مضمون قرار رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة وتحضير ملفات طلبات رخص البناء والتحقق فيها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، يتم تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى من طرف مصالح التعمير على مستوى البلدية التي تتولى الأمانة التقنية للشباك<sup>(1)</sup>، كما تقوم الأمانة التقنية التي تنصب على الشباك الوحيد للولاية بتحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى<sup>(2)</sup>. وتقوم كذلك الأمانة التقنية التي تنصب على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بتحرير محاضر اجتماعات الجلسات ومذكرات أخرى<sup>(3)</sup>.

وبناء على هذه المحاضر المتضمنة نتائج اجتماعات الجلسات، تتولى السلطة المختصة إصدار القرار المتعلق برخصة البناء، طبقا للحالات المحددة قانونا.

#### 1- قرار الموافقة على منح رخصة البناء: إذا كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة الشروط

والوثائق المنصوص عليها قانونا، تقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب وإصدار قراره

(1) -البند الخامس من الفقرة الثالثة من المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) -البند الرابع من الفقرة الثالثة من المادة 59 من المصدر نفسه.

(3) -البند الرابع من الفقرة الخامسة من المادة 58 مكرر من المصدر نفسه.



بالموافقة، وهو ما أوضحته المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي نصت على ما يلي:

" يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

- مصالح التعمير للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في

حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران... "

وقد تصدر السلطة المختصة قرار بمنح الرخصة مصحوبا بتحفظات أو بشروط.

#### 1-1- قرار منح رخصة البناء بتحفظ :

يعد قرار منح الرخصة بتحفظ قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له من أجل جعله متماشيا مع التنظيم العمراني للبلدية<sup>(1)</sup>، إذ يجعل منح رخصة البناء مقيد بأحكام خاصة كأن تكون البناية أو المنشأة المزمع بنائها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية والحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية<sup>(2)</sup>. لذا يجب أن يكون قرار تسليم رخصة البناء بتحفظ مسببا طبقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

#### 1-2- قرار منح رخصة البناء بشروط :

يجب أن تشمل رخصة البناء الالتزامات والارتفاعات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاعات خاصة<sup>(3)</sup>، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 كما يلي:

(1) - خير الدين مشرن، المرجع السابق، ص 95.

(2) - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

(3) - المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

" يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة للاستعمال غير السكني، والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو الإتفاقات عملية وإما تقسيمات أرضية:

- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة توزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارة المزمع بناؤها.
- مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

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

وفيما يخص مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية، فقد أشارت إليها المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، حيث ميزت بين حالتين:

- إذا كانت التجهيزات والنفقات المفروضة من البناءات بحكم موقعها وأهميتها أو استعمالها غير متوقع في برنامج البلدية، أو إذا كانت هذه البناءات تفرض تكلفة إضافية هامة في نفقاتها، ففي هذه الحالة للجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء إلزام صاحب البناء بهذه النفقات.
- إذا كانت هذه التجهيزات متوقعة وتدخل في برنامج البلدية بموجب مخطط شغل الأراضي فلا يجوز لها إلزام الباني بذلك.

## 2- قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن للإدارة المعنية أن تصدر قرار معللا برفض منح رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم:

" لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا".

وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهو ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 007736 بتاريخ 2003/03/11<sup>(1)</sup>.

"ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك أيضا:

-المساس بالسلامة والأمن العمومي.

- المسا بالبيئة

- المساس بالمناطق المحمية.

- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي"<sup>(2)</sup>.

وهذا ما ذهبت إليه الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى في القرار رقم 22236 الصادر بتاريخ 1981/07/11<sup>(3)</sup>، جاء فيه:

" حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة، وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام، فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالذات بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص."

وبهذا تتجسد الرقابة القبلية على عمليات التهيئة العمرانية، حيث تتم حماية البيئة والممتلكات العقارية الثقافية والمعالم التاريخية. وتتحصر صور الرفض في حالتين، فيكون رفضا وجوبيا بنص القانون، كما قد يكون جوازي يخضع للسلطة التقديرية للإدارة.

(1) -قرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 2003/03/11 الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، 2003، ص 148 وما يليها.

(2) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 87.

(3) -قرار رقم 22236 الصادر لتاريخ 1981/07/11، الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى، نقلا عن جمال سايس، رخصة البناء، الطبعة الأولى، منشورات أكلينك، 2019، ص 84 وما يليها.

-أنظر أيضا قرار رقم 68240 الصادر بتاريخ 1990/07/28، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الأول، 1992، ص 153 وما يليها.

## 2-1- حالات الرفض الوجوبي:

أقر المشرع صراحة بموجب نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء والمتمثلة في:

- إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير المصادق عليه، ولكنه تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وفي حالة عدم وجود هذا الأخير وكان المشروع غير موافق لوثيقة تحل محل ذلك<sup>(1)</sup>.

حسنا فعل المشرع، حيث لم يجعل مشروع البناء مقيد بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه فقط كما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، بل أضاف حالة مخطط شغل الأراضي الذي هو في طور المصادقة عليه وحالة وجود وثيقة أخرى تحل محل مخطط شغل الأراضي، دون أن يبين طبيعة ونوع هذه الوثيقة.

- إذا كان مشروع البناء يشيد على أراض مجزأة غير مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. باستثناء إذا كانت الأرض المجزأة ضمن منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار<sup>(2)</sup>.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الحالات التي يجب فيها رفض تسليم رخصة البناء فغالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في إصدار قرار الرفض<sup>(3)</sup>.

## 2-2 حالات الرفض الجوازي أو الاختياري:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء، وفق ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وذلك في حالتين:  
-إذا كانت البلدية لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو أي وثيقة تحل محله.

(1) - وهذا ما قضى به مجلس الدولة الجزائري: "حيث يستخلص من الوثائق المودعة بالملف ولا سيما دفتر الشروط بأن الأرض التي استفاد بها المستأنف كانت مخصصة لبناء محلا... تجاريا في إطار الاستثمار ولا يتعدى إلى تخصيص آخر، حيث أنه ونظرا لهذا السبب الذي هو رفض تسليم رخصة البناء مؤسس على عدم تهيئة هذه الأرض... لبناء سكن، فبلدية قسنطينة لم تقم بأي تعسف اتجاه المستأنف..." قرار رقم 10221 الصادر بتاريخ 11/05/2004، مجلس الدولة، "غير منشور" نقلا عن عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 129.

(2) - الفقرة الثالثة من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المواد 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

- إذا كان مشروع البناء غير مطابق للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير/أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وهنا، متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قراراً بعدم منح رخصة البناء كان قرارها صائباً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد<sup>(1)</sup>.

كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الحالات التي يمكن فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء ونذكر منها:

- المساس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقع البناية أو حجمها أو استعمالها.

- إذا كانت الأرض معرضة للفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.

- إذا كان موقع البنايات المراد تشييدها معرضة للضجيج.

- إذا كان موقع ومأل وحجم البنايات من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

- تعارض موقع ومأل البناء مع مخططات التهيئة العمرانية.

وتبعاً لذلك، " يتضح أن المشرع العمراني قد استرسل نوعاً ما في حالات الرفض، والحكمة من ذلك إنما تكمن في حماية الغير، فالسلطة المخولة للإدارة في مثل هذه الحالات هي سلطة تقديرية. وبالتالي فمن الصعب على القاضي الإداري مراقبة مدى مشروعية القرار الصادر بشأن رفض منح رخصة البناء بناء على سلطتها التقديرية"<sup>(2)</sup>.

وتولى المشرع كذلك حالات يتم فيها رفض تسليم رخصة البناء ومن ذلك نذكر:

- نص المادة 16 من القانون رقم 07-06 السابق الإشارة إليه، التي تنص على ما يلي:

" ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضموناً أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي."

- نص المادة 19 من القانون 04-20 السابق ذكره والتي تمنع البناء منعاً باتاً في المناطق ذات الخطورة كالمناطق ذات الصدع الزلزالي والأراضي المعرضة للفيضانات أو أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة.

(1) -الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص27.

(2) - وداد عطوي، المرجع السابق، ص106.

- نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27 السابق ذكره.
  - نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السابق ذكره.
  - نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274<sup>(1)</sup>.
- كما يتم رفض تسليم رخصة البناء بسبب وجود نزاع قضائي على القطعة الأرضية موضوع البناء<sup>(2)</sup>.

### 3-قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء:

حدد المشرع حالتين يتم من خلالهما تأجيل البت في طلب رخصة البناء وهما:

**الحالة الأولى:** إذا كانت أداة التهيئة والتعمير محل إعداد: يجوز للإدارة أن تؤجل البت في طلب رخصة البناء إذا كانت أداة التهيئة والتعمير محل إعداد، وهذا وفق ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) وأكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على أن يصدر قرار التأجيل خلال نفس الأجل المحدد لتحضير رخصة البناء، ولا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.

غير أن التساؤل الذي يطرح بهذا الشأن هو أنه: إذا انقضى أجل السنة ولم تفصل الإدارة في الطلب، ما هو الحل؟ وهوما أشارت إليه الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القرار رقم 62040 المؤرخ في 10/02/1990 والقاضي بما يلي<sup>(3)</sup>:

"من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ، يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون. ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية. ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني".

(1) - المرسوم تنفيذي رقم 04-274، المؤرخ في 5 سبتمبر 2004، يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك، ج.ر العدد 56 لسنة 2004.

(2) - وهذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 069785 المؤرخ في 26/04/2012 حيث جاء فيه: "..... حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رفض البلدية منح رخصة البناء ليس تعسفا أو تجاوزا، وإنما بسبب مبرر قانوني وهو وجود نزاع قانوني على القطعة الأرضية محل النزاع" نقلا عن ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات والأحكام، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012-2013، ص350.

(3) - القرار رقم 62040 المؤرخ في 10/02/1990، الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الثالث، 1991، ص181 وما يليها.

وعليه لا تستطيع الإدارة تأجيل البث في طلب رخصة البناء أكثر من سنة واحدة، وإلا اعتبر قرارها مشوب بعيب عدم المشروعية، كونه تأخر تعسفي، يحمل في طياته رفض مقنع وجب على القاضي الإداري إلغاؤه، وترتيب مسؤولية الإدارة بالتعويض عما يكون قد لحق الطالب من ضرر بسبب تأخرها غير المبرر في تسليم الرخصة في الوقت المناسب<sup>(1)</sup>. وهذا ما قضى به مجلس الدولة في القرار رقم 20317 المؤرخ في 18/01/2005<sup>(2)</sup>.

"..... فمتى كان لا يمكن أن يتجاوز قرار تأجيل منح رخصة البناء سنة واحدة، فإن قرار تأجيل رخصة البناء الذي تجاوز المهلة المحددة قانوناً يعد تعسفي ومعرض للإبطال."

وفي هذا الإطار يعتبر التأجيل في البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائياً<sup>(3)</sup>، بحيث تمنح سلطة تقديرية للجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء بالتدخل في الوقت المناسب بجعل مواصفات طلبات تراخيص البناء ومضامينها والبنائيات المزمع إنجازها تتماشى والترتيبات المحددة والأهداف المسطرة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مع مراعاة الموازنة بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة للأفراد<sup>(4)</sup>.

غير أن المشرع لم يحدد نوع أداة التعمير سواء من خلال نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 أو من خلال نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم كما أنه لم يتطرق لحالة ما إذا انقضى أجل السنة ولم تصدر الإدارة أي قرار.

**الحالة الثانية: عندما يكون ملف طلب الرخصة موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات**

#### الناقصة

وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، وكذلك الفقرة الثانية من نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، غير أنه يؤخذ على المشرع عدم تحديده المهلة القانونية الممنوحة لصاحب الطلب لاستكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة.

(1) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 92.

(2) - القرار رقم 20317 الصادر بتاريخ 18/01/2005، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، " غير منشور " نقلا عن وداد عطوي، المرجع السابق، ص 110.

(3) - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 97.

(4) - محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص

كما أورد المشرع حالات أخرى يمكن من خلالها تأجيل البث في قرار رخصة البناء والمنصوص عليها بموجب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المعدل والمتمم، ونص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المعدل والمتمم، ونص المادة 22 من القانون رقم 16-55 السابق ويترتب على قرار التأجيل الامتناع عن مباشرة أشغال البناء المعنية برخصة البناء وهذا على أساس أن الرخصة لم تمنح بعد لصاحب الطلب.

#### 4- حالة سكوت الإدارة :

قد لا ترد السلطة المختصة بالفصل في طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل وتنتهي الآجال القانونية المحددة لها للرد، فالإشكال القانوني المطروح بهذا الشأن: هل سكوت الإدارة عن إصدار قرار رخصة البناء يفسر على أنه قبول ضمني أم أنه رفض ضمني لمنح الرخصة؟

ففي ظل القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أعتبر المشرع سكوت الإدارة رفضا ضمنيا (1) خلافا لما كان معمول به في ظل القانون رقم 82-02 (الملغى) حيث كان يعتبر سكوت الإدارة قبول ضمني (2)، غير أنه لم ينص على تفسير حالة سكوت الإدارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، فتضاربت بذلك وجهات النظر بين الباحثين القانونيين، بين من يأخذ سكوت الإدارة على أساس موافقة ضمنية (3)، وبين من اعتبرها بمثابة رفض ضمني (4). وكان موقف القضاء الإداري هو الآخر متباين من حيث مدى اعتبار سكوت الإدارة بعد تجاوز المدة الممنوحة لها للرد على الطلب موافقة ضمنية من عدمها.

ففي قرار لها رقم 32573 الصادر بتاريخ 1983/01/08 قضت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بقولها (5): "أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون

(1) - المادة 63 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 14 من القانون رقم 82-02 (الملغى)، المصدر السابق.

(3) - الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد الثالث، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2008، ص 21.

(4) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات والأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 384.

(5) - قرار رقم 32573 الصادر بتاريخ 1983/01/08، الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1989، ص 206 وما يليها.



وهي نفس الجهة التي اعتبرت من خلال قرارها رقم 62040 الصادر بتاريخ 1990/02/10 السابق الإشارة إليه أن سكوت السلطة الإدارية المختصة بعد انقضاء الآجال المحددة قانونا رفض ضمني بقولها:

" ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني"، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 6331 الصادر بتاريخ 2003/02/04<sup>(1)</sup>.

وعلى غرار القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أعتبر المشرع سكوت الإدارة رفضا ضمنيا إذا لم تصدر الإدارة المختصة قرارها الصريح المتعلق برخصة البناء خلال الآجال القانونية المحددة بموجب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله، وبموجب نفس المادة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342.

حسنا فعل المشرع بتفسيره لحالة سكوت الإدارة على أنها رفض ضمني لأن القول بالعكس سيؤدي حتما إلى انتشار البناء الفوضوي المخالف لقواعد العمران. لهذا مكن المشرع صاحب الطلب في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يتبع الإجراءات القانونية التالية المنصوص عليها بالمادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله:

-يودع صاحب الطلب طعنا (تظلم إداري) مقابل وصل إيداع لدى الولاية، حيث منح المشرع مدة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن للرد سواء بتسليم الرخصة أو رفضها على أن يكون الرفض معللا، وفي حالة عدم الرد بعد انقضاء الأجل المحدد، يودع صاحب الطلب طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران. هنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو إخطار طالب الرخصة بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع

(1) - قرار رقم 6331 المؤرخ في 2003/02/24، مجلس الدولة، نقلا عن عيسى مهزول، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي-رئيس المجلس الجماعي-في نطاق رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرورخنشلة، 15 جوان 2017، ص 498 ومايليها.

-انظرا أيضا القرار رقم 001688 بتاريخ 2001/02/19، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، "غير منشور" نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الرابعة عشر، المرجع السابق، ص 219 ومايليها.

-وأیضا القرار رقم 37737 بتاريخ 2008/03/29، مجلس الدولة، "غير منشور" نقلا عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 112، 113.

الطعن ويتم إيداع هذه الطعون ودراستها طبقاً لمقتضيات القرار الوزاري المشترك الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>(1)</sup>.

- كما يمكن أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة أما بصدور المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، تم تعديل المادة 62 بموجب المادة الرابعة منه حيث مكن المشرع صاحب الطلب باللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية أو لدى المقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها. ومنح لهذه الأخيرة مهلة خمسة عشر (15) يوماً للرد المبرر، كما يمكن لصاحب الطلب اللجوء للطعن القضائي

طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

ومن التطبيقات القضائية حول سكوت الإدارة عن اتخاذ موقف واضح رغم التظلم، نذكر قرار رقم 009808 الصادر بتاريخ 2003/07/22<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الصدد، يمكن التتويه أن المرسوم رقم 88-131 المنظم للعلاقات بين الإدارة والمواطن<sup>(4)</sup> وضع التزاماً قانونياً على عاتق السلطات الإدارية مهما كان مجالها ونشاطها وعملها أو موقعها من التنظيم الإداري للدولة ألا وهو واجب الرد على طلبات وتظلمات المواطنين<sup>(5)</sup>.

#### الفرع الرابع: تبليغ قرار رخصة البناء ونشره

بعد استصدار القرار المتعلق برخصة البناء سواء كان بالإيجاب أو بالسلب يتم تبليغه لصاحب الطلب كما يتم وضع القرار المتضمن رخصة البناء تحت تصرف الجمهور.

وفقاً لمقتضيات نص المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يتم تبليغ القرار المتضمن الرخص المعلن إلى صاحب الطلب مرفقاً بنسخ من ملف الطلب، كما يبلغ القرار المتضمن

(1) - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير ج.ر. العدد 51 لسنة 2015.

(2) - المادة 800 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. العدد 21 لسنة 2008.

(3) - قرار رقم 009808 فهرس 521 بتاريخ 2003/07/22، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلاً عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 110

(4) - المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 04 يوليو 1988، ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، ج.ر. العدد 27 لسنة 1988.

(5) - المادة 34 من نفس المرسوم.

الموافقة على رخصة البناء الذي يجب أن يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(1)</sup> إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من ملف الطلب.

ويمكن الإشارة، أنه تم تحيين هذا النموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، وعليه يصبح تبليغ القرار المتضمن الموافقة على رخصة البناء وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم ويجب أن تبلغ نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية وفقا لنص المادة العاشرة من النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342.

وقد ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في أجل عشرون (20) يوم من تاريخ إيداع الطلب مهما كانت السلطة مصدرة القرار<sup>(2)</sup>.

**الملاحظة التي يمكننا تسجيلها هنا، هي أن المشرع جعل الأجل المحدد للتبليغ موحد بالنسبة لجميع الحالات سواء كان الطلب يخص السكنات الفردية أو مشاريع السكنات الجماعية والتجهيزات العمومية وغيرها نعتقد أنه من غير المنطقي أن تخضع لنفس المواعيد لأن هذه الأخيرة تحتاج إلى فحص ودراسة مدققة بالنظر إلى طبيعتها وأهميتها وحجمها.**

وفي هذا الشأن يمكن الإشارة أنه، قد يتم تحديد مواعيد خاصة بحسب طبيعة المنشأة بموجب قرارات وزارية مشتركة وهذا وفقا لما يوضحه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/02/2011 السابق ذكره.

حيث حدد أجل تسليم رخصة البناء المتعلقة ببناء منشآت توزيع الكهرباء و/أو نقل وتوزيع الغاز بأربعة (04) أشهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>(3)</sup>.

(1) -وفي هذا الصدد، قضى مجلس الدولة في قراره رقم 003594 الفهرس رقم 21 بتاريخ 14/0/2001، "غير منشور" بتأييد القرار المستأنف فيه حيث قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا إلى أنها مشوية بعيب في الشكل كون أن رخصة البناء موقعة من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي. نقلا عن عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم"-مجلة الفقه والقانون، مجلة قانونية إلكترونية العدد الثالث، المغرب، جانفي 2013، ص 6.

(2) -الفقرة الأولى من المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق، يعتبر هذا الأجل قصيرا مقارنة بالأجل الذي كان معتمدا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(3) -الفقرة الأولى من المادة 18 من القرار الوزاري المشترك الذي يتعلق بالإجراءات المطبقة في مجال تحضير رخصة بناء منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتسليما، المصدر السابق.

ووفقا لمقتضيات نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يجب تبليغ قرار رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية، حيث تختلف الجهة المخولة للتأشير باختلاف الجهة المختصة بتسليم الرخصة.

- في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تؤشر مصالح التعمير التابعة للبلدية على التصاميم المعمارية.

- في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب تؤشر المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية.

- في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي تؤشر المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على التصاميم المعمارية.

- في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران تؤشر المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران على التصاميم المعمارية.

ووفقا للفقرة الخامسة من نص المادة 55 ونص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور طيلة مدة سنة وشهر من تاريخ تعليقها وهذا من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الرخصة وتكمن الغاية من نشر قرار رخصة البناء بالرغم من طابعها الفردي هو اعتبار أن رخصة البناء لا تخص طالبا فحسب وإنما تتعلق بالغير الذي يرى في منحها مساسا بمصلحته.

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:** أن المشرع حصر الغاية من النشر في مجرد اطلاع الجمهور، حيث لم يشير إلى حق الغير المتضرر من القرار في الطعن؟ ولم يوضح متى يبدأ احتساب آجال الطعن ضد قرار رخصة البناء؟ وما الغاية من جعل مدة النشر تدوم سنة وشهر؟ حيث أن مدة 13 شهرا كافية لإتمام عملية البناء بالنسبة للمستفيد من رخصة البناء خاصة بالنسبة للسكنات الفردية ومشاريع البناء الصغيرة التي لا تتطلب مدة كبيرة لإنجازها؟ حتى لو فرضنا أن الغير المتضرر يلجأ للطعن القضائي وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، فما الفائدة التي قصدها المشرع من وراء تحديده لهذه المدة الطويلة للنشر؟ وإن كان في الواقع، نادرا ما يتم التقيد بإجراءات النشر والتعليق فيما يخص قرارات رخص البناء. "وإذا انتهت مدة 13 شهرا من تاريخ نشر القرار، وكان المستفيد قد شرع فعلا في البناء ولم ينازعه أحد حيث لم يحسم الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري هذه المسألة القانونية لأنه ربما لم تعرض عليه"<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 829 من القانون رقم 08-09، المصدر السابق.

(2) - عمر حمدي باشا، *منازعات التعمير*، المرجع السابق، ص 86.

في حين يرى المستشار بغرفة التعمير لمجلس الدولة الدكتور عبد العزيز نويوي<sup>(1)</sup>. أنه "يمكن الأخذ بأجل واقعي طبقا للقواعد العامة يبدأ حسابه من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من عملية البناء حيث يحق فيه للغير الذي له مصلحة أن يطعن في رخصة البناء".

ويرى الدكتور الزين عزري<sup>(2)</sup>، "أنه لو سلمنا جدلا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمنا، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر، ويقترح أن يراجع المشرع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهران أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي". ونحن من جهتنا نؤيد ما ذهب إليه الدكتور الزين عزري لأنه الأقرب إلى الصواب.

وعلى الرغم من صدور المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، غير أن المشرع لم ينتبه ولم يتدارك هذه المسألة، لذا نأمل أن يتم تداركها في التعديلات اللاحقة. وقد اعتبر القضاء الجار صاحب المصلحة والشريك على الشيوع مثلا من الغير الذي يحق له الاعتراض على قرار منح الرخصة إداريا وقضائيا.

ونذكر في هذا الشأن، قرار مجلس الدولة رقم 003639 بتاريخ 2002/10/01<sup>(3)</sup>. وكذلك القرار رقم 005999 فهرس 11 بتاريخ 2004/01/06<sup>(4)</sup>، والقرار رقم 224346 بتاريخ 2002/02/20<sup>(5)</sup>.

### المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن منح رخصة البناء.

إن قرار الموافقة على منح رخصة البناء لصاحب الطلب يترتب عليه مجموعة من الآثار القانونية بالنسبة لكل من المستفيد من رخصة البناء (الفرع الأول)، الإدارة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء

بعد الحصول على قرار منح رخصة البناء يكون للمرخص له الحق في مباشرة عملية البناء ويقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات، وتتمثل الحقوق فيما يلي:

(2) - الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 26.

(2) - المرجع نفسه، ص 86.

(3) - قرار رقم 003639 فهرس 458 بتاريخ 2002/10/01 الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، غير منشور، نقلا عن عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 8.

(4) - قرار رقم 005999 فهرس 11 بتاريخ 2004/01/06، الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن المرجع نفسه، ص 8، 9.

(5) - قرار رقم 224346 بتاريخ 2002/02/20، المحكمة العليا، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 367 ومايلها.

## 1- الحق في البناء

يعتبر قرار منح رخصة البناء، سواء كان قرار بسيطاً أو مقترناً بتحفظ أو بالتزام بمثابة الوضعية القانونية المنشأة للحق<sup>(1)</sup>. فالحق في البناء من أهم الحقوق التي ترتبها رخصة البناء والذي يسمح بدوره في مباشرة أعمال البناء، إلا أن هذا الحق مقيد بمدة صلاحية رخصة البناء التي يجب احترامها من طرف المرخص له، والتي يتم تحديدها في القرار المتضمن رخصة البناء وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي:

" تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع".

ووفقاً للفقرة الثانية من نفس المادة، يجب على المعني بالأمر أن يتقدم بطلب جديد لرخصة للبناء لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحددة تمنح له رخصة البناء دون حاجة لإجراء دراسة جديدة وذلك بتحقق الشروط التالية:

- أن لا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

- أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

حسناً فعل المشرع حيث جعل أجل رخصة البناء يخضع للسلطة التقديرية للإدارة بحسب حجم المشروع المراد تشييده<sup>(2)</sup> كمثل على ذلك نذكر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/02/2011 السابق ذكره، الذي حدد مدة صلاحية رخصة بناء منشآت توزيع الكهرباء و/أو نقل وتوزيع الغاز بخمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ استلام الرخصة وفقاً لنص المادة 20 منه.

## 2- الحق في استخراج شهادة المطابقة

طبقاً لمقتضيات نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يجب على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال استصدار شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

## 3- الحق في نقل رخصة البناء

إن الحق في البناء حق عيني، ومن ثمة فإن رخصة البناء وتبعاً لطابعها العيني يمكن أن تكون محل نقل من شخص لآخر والتي تنتقل بانتقال ملكية العقار<sup>(3)</sup> مثلاً كأن يقوم المرخص له بالبناء ببيع

(1) - مكي حمشة، المرجع السابق، ص 394.

(2) - كانت مدة صلاحيتها ثلاث سنوات بموجب القانون رقم 82-02 (الملغى)، المصدر السابق.

(3) - دوداد عطوي، المرجع السابق 122.

القطعة الأرضية المخصصة للبناء وعلى الرغم من أهمية هذه المسألة في الواقع إلا أن المشرع لم يتطرق لها مطلقاً مما يتطلب تدخله لاستدراك هذا الأمر.

أما عن الالتزامات فنتمثل فيما يلي:

### 1- وضع اللائحة القانونية: يجب على المستفيد من رخص البناء أن يضع لائحة مرئية من الخارج

طيلة مدة البناء تتخذ شكل لوحة مستطيلة تتجاوز أبعادها 80 سم<sup>2</sup>، توضح ما يلي<sup>(1)</sup>:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة. - نوع البناء وارتفاعه، مساحة قطعة الأرض.

وتتضمن البيانات التالية:

- رقم الرخصة وتاريخ صدورها والجهة المانحة. - تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.

- اسم صاحب المشروع وعنوانه وصفته. - اسم مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنتاج.

وتجدر الإشارة، أنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-88 المؤرخ في 11 مارس 2015<sup>(2)</sup>، نجد أن المشرع يلزم المهندس المعماري أو المهندسون المعماريون المساهمين في تصميم المشروع توفير لوحة استدلالية، ووضعها فوق المنشأة أو البناية بالتعاون مع المؤسسة المكلفة بالإنتاج وصاحب المشروع.

أما عن شكل هذه اللوحة الاستدلالية ومحتواها فقد حدده القرار الوزاري المؤرخ في 24/07/2016 المحدد لكيفيات إصدار الترخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائيات وخصائصها ومكان وضعها<sup>(3)</sup>. ووفقاً لمقتضيات نص المادة الثانية والثالثة من هذا القرار، يجب أن تكون اللوحة الاستدلالية مستطيلة الشكل، طولها 35 سم وعرضها 45 سم وسمكها 4 ملم وتكون مكتوبة من النحاس ويجب أن تنقش كتابتها باللون الأسود على أن يكون توفير هذه الأخيرة ووضعها على عاتق المهندس أو المهندسين المعماريين المصممين للمنشأة.

ويجب أن تحتوي هذه اللوحة على البيانات التالية:

- لقب واسم المهندس المعماري المهندسين المعماريين الذي/الذين قاموا بتصميم العمل المنجز.

- سنة إتمام إنجاز المنشأة، - تسمية المنشأة.

(1) - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق

(2) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-88 المؤرخ في 11 مارس 2015، يتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائيات، ج.ر العدد 14 لسنة 2015.

-انظر كذلك: القرار الوزاري المؤرخ في 24/07/2016، يحدد كيفيات إصدار الترخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائيات وخصائصها ومكان وضعها، ج.ر العدد 46 لسنة 2016.

(3) - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

وحددت المادة الخامسة من نفس القرار البنائيات والمنشآت المؤهلة لوضع اللوحة.

## 2- واجب استظهار رخصة البناء

ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات المطابقة لتمكينه من إيصال مختلف الخدمات كما يجب استظهارها عند كل دورية أو عملية تفتيش يقوم بها الأعدان المؤهلين لذلك<sup>(1)</sup>.

## 3- إستصدار رخصة التسييج

وفقا لمقتضيات نصوص المواد من 70 إلى 72 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، فرض المشرع على المستفيد من رخصة البناء في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 وضع سياج قبل الشروع في الأشغال، وهو عبارة عن حاجز فاصل ومادي ومرئي ليلا ونهار بين هذه الأماكن والمساحات من جهة والأشغال من جهة أخرى.

## 4- التقيد بالالتزامات والإرتفاقات الواردة في رخصة البناء

وفقا لمقتضيات نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم يتوجب على المستفيد من رخصة البناء احترام الالتزامات والإرتفاقات الواردة في رخصة البناء عندما تقتضي البنائيات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي وإرتفاقات خاصة<sup>(2)</sup>.

## 5- تسديد الرسم المتعلق برخصة البناء

يجب على المستفيد من رخصة البناء تسديد الرسم المطبق على هذه الرخصة، وقد ميز المشرع بين البنائيات ذات الاستعمال السكني والبنائيات المشيدة في إطار الترقية العقارية والبنائيات ذات الاستعمال التجاري والصناعي، حيث يحدد مبلغ الرسم بناء على المساحة المبنية بالمرع بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني والبنائيات المشيدة في إطار الترقية العقارية، أما البنائيات ذات الاستعمال التجاري والصناعي فيحدد الإخضاع الضريبي على أساس قيمتها التجارية<sup>(3)</sup>.

(1) - المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق، وأيضا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر. 06 لسنة 2006 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009، ج.ر. العدد 61 لسنة 2009.

(2) - وهذا ما جسده قرار رقم 195764 بتاريخ 26/04/2000، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، نقلا عن منى مقلاتي، النظام القانوني لحق الإرتفاق في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص 147.

(3) - المنشور رقم 007 المؤرخ في 8/02/2018، تعديل الرسم الخاص على رخص العقارات، الصادر من مديرية التشريع والتنظيم الجبايين لوزارة المالية، الموجه إلى السيد مدير كبريات المؤسسات والسيدات والسادة المدراء الولائيين للضرائب، ص 2.



وتكون على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

النمط	المساحة المبنية (م <sup>2</sup> )	المبلغ (دج/م <sup>2</sup> )
بنايات ذات استعمال سكني	حتى: 200	150
	حتى: 500	300
	حتى: 1000	200
	حتى: 5.000	100
	حتى: 10.000	70
	ما يفوق 10.000	40

النمط	المساحة المبنية (م <sup>2</sup> )	المبلغ (دج/م <sup>2</sup> )
بنايات مشيدة في إطار الترقية العقارية	حتى: 200	650
	حتى: 500	400
	حتى: 1000	250
	حتى: 5.000	150
	حتى: 10.000	90
	ما يفوق 10.000	50

(1) - المادة 77 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر العدد 76 لسنة 2017 المعدلة والمتممة للمادة 55 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23/12/1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر العدد 80 لسنة 1999.

المبلغ (دج)	القيمة التجارية (دج)	النمط
100.000	حتى: 7.000.000	بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي
120.000	حتى: 10.000.000	
140.000	حتى: 15.000.000	
160.000	حتى: 20.000.000	
180.000	حتى: 25.000.000	
200.000	حتى: 30.000.000	
220.000	حتى: 50.000.000	
240.000	حتى: 70.000.000	
260.000	حتى: 100.000.000	
300.000	ما يفوق: 100.000.000	

## الفرع الثاني: أثار رخصة البناء بالنسبة للإدارة

وتتمثل في حق الإدارة في مراقبة أشغال البناء وحققها كاستثناء على الأصل العام في سحب أو تجميد قرار رخصة البناء، حيث فرض المشرع خضوع أشغال البناء للمراقبة سواء أثناء الشروع في أشغال البناء أي بافتتاح ورشة الأشغال أو بعد الإنهاء من الأشغال وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم السابق الإشارة إليه.

ويقصد بسلطة السحب حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها وكأنها لم تكن<sup>(1)</sup> ويشترط ليكون السحب قانونيا أن يكون قرار منح رخصة البناء غير مشروع وأن تجري عملية السحب خلال المدة الزمنية القانونية المقررة ومن قبل السلطات الإدارية المختصة<sup>(2)</sup>.

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 26556 الصادر بتاريخ 2006/10/31 "غير منشور"<sup>(3)</sup> "سحب رخصة بناء - بعد مضي سنة من تسليمها - حتى ولو توافرت أسبابه الموضوعية - لا يجوز - يجب أن يتم خلال أجل الطعن القضائي - أربعة أشهر من تاريخ التبليغ".

غير أنه يمكن للإدارة سحب الرخص المؤقتة دون التقيد بأية مدة زمنية وهو ما قضى به مجلس الدولة في القرار رقم 064161 بتاريخ 2010/07/28، حيث جاء فيه<sup>(4)</sup>:

" من مبادئ القانون أن الرخص المؤقتة غير منشئة لأي حق وقابلة للإلغاء أو السحب متى رأت الإدارة ذلك وبالتالي فإن قرار البلدية المتضمن إلغاء رخصة التسييج المسلمة مؤقتا يعد مشروع" واعتبر القضاء سحب قرار رخصة البناء الصحيح مشوب بعيب تجاوز السلطة في قراره رقم 29432 بتاريخ 1982/11/27، حيث جاء فيه<sup>(5)</sup>.

(1) -عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 231.

(2) -ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 59.

(3) -القرار رقم 26556 الصادر بتاريخ 2006/10/31 الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في حركة البناء والتعمير رخصة البناء، المرجع السابق، ص 110.

-أنظر أيضا قرار رقم 12 بتاريخ 2001/01/18 مجلس الدولة، "غير منشور" نقلا عن جمال سايس، رشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث المرجع السابق، ص 1665 وما يليها.

(4) -القرار رقم 064161 بتاريخ 2010/07/28 الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، نقلا عن حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، الطبعة الأولى، روافد العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 296.

(5) -قرار رقم 29432 بتاريخ 1982/11/27، الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص 188 وما يليها.

" من المقرر قانونا وعلى ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح ويكون منشئا لحقوق.

ومن ثم فإن القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوباً بتجاوز السلطة.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوقا للمستفيد منه دون أن يكون مشوباً بأي مخالف، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة.

فالأصل في النظرية العامة للقرارات الإدارية أن يكون السحب بأثر رجعي، إلا أنه في حالة رخصة البناء لا يسري هذا الأثر إلا بالنسبة للمستقبل، حيث يعتبر البناء الذي أنجز في ظل الرخصة المسلمة التي تم سحبها قانونياً إلا في حالة إثبات سوء نية صاحب الطلب بأن يكون قدم تصريحات كاذبة قدمت على أساسها الرخصة<sup>(1)</sup>.

وقد تلجأ الإدارة إلى إصدار قرار بتجميد قرار منح رخصة البناء أي بتوقيف تنفيذ آثارها مؤقتاً، ويكون ذلك في حالة ارتكاب صاحبها مخالفات عمرانية كقيامه بأشغال غير مطابقة لرخصة البناء<sup>(2)</sup>. ويستمر التجميد إلى غاية تصحيح المخالفة المرتكبة والعودة للبناء وفقاً لمواصفات البناء في الرخصة<sup>(3)</sup>.

واعتبر القضاء أن الإدارة تملك حق تجميد رخصة البناء لأسباب جدية في قراره الصادر عن الغرفة الثالثة بمجلس الدولة رقم 012988 فهرس 96 بتاريخ 2004/01/06<sup>(4)</sup>.

– أنظر أيضاً قرار رقم 53922 بتاريخ 1987/06/06، العرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1990، ص 171 وما يليها.

(1) -PIERE Soler Couteaux , **Droit de l'urbanisme**, 3eme Edition, Dalloz ;Paris, 2000, p609.

(2) – عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 94.

(3) –الزين عزري، "دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 50.

(4) – قرار رقم 012988 فهرس 96 بتاريخ 2004/01/06، لمجلس الدولة " غير منشور" نقلا عن عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم، المرجع السابق، ص 10، 11. أنظر أيضاً قرار رقم 7736 بتاريخ 2003/03/11، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص 148 وما يليها.

### المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصتي التجزئة والهدم

تبين لنا مما سبق العناية التي أولاها المشرع لرخصة البناء على اعتبار أنها المحور الرئيسي في النشاط العمراني، إلا أن هذا الأخير لا يمكن ضبطه والتحكم فيه بموجب رخصة البناء لوحدها. لذا اهتدى المشرع إلى فرض جملة من التراخيص والتي بالرغم من تعددها إلا أنها لا تقل أهمية عنها، والتي تتمثل في كل من رخصة التجزئة (المطلب الأول)، رخصة الهدم (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة التجزئة

أوجد المشرع رخصة التجزئة إلى جانب رخصة البناء كونها تمكن الأشخاص من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء، ونظرا لأهميتها وبغية الإلزام بمختلف القواعد المنظمة لرخصة التجزئة لابد من: تحديد مفهومها ونطاق تطبيقها (الفرع الأول).

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الثاني).

أثار تسليم رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

لا يمكن تحديد مفهوم رخصة التجزئة إلا من خلال التطرق إلى التعريف التشريعي لها (أولا)، التعريف الفقهي (ثانيا)، خصائصها (ثالثا)، ونطاق تطبيقها (رابعا).

##### أولا: التعريف التشريعي

عند تصفح النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر، نجدها تخلو من تعريف دقيق ومحدد لرخصة التجزئة، حيث نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين اثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

ونصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 على ما يلي:

"في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشتت 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 أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية." وهو ما نصت عليه المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

يتضح أن التعريف الوارد بنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أكثر دقة، حيث حدد الهدف من عملية التجزئة وهو البناء، كما قيد الحصول على رخصة التجزئة بشرطين هما:

- ملكية العقار محل طلب رخصة التجزئة.

- أن يكون العقار محل التجزئة غير مبني.

وعرف القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، التجزئة بأنها:

"القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".<sup>(1)</sup>

فالملاحظ على هذا التعريف، أنه جاء أكثر اتساعا في تعريفه لعملية التجزئة، حيث اعتبر الغرض من عملية التجزئة لا يقتصر على البناء فقط، بل يتعداه إلى البيع والإيجار، كما اشترط ضرورة مطابقة طلب الرخصة لمخططات التعمير المحلية.

#### ثانيا: التعريف الفقهي

عرف الفقه رخصة التجزئة على أنها:

" رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بنايات عليها"<sup>(2)</sup>.

وقد عرفت أيضا على أنها:

"رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها"<sup>(3)</sup>.

كما عرفت على أنها:

" القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"<sup>(4)</sup>.

مما سبق، يمكننا تعريف رخصة التجزئة بأنها: الوثيقة الإدارية التي أشتراطها المشرع لكل عملية تجزئة لملكية عقارية غير مبنية بغرض البناء عليها.

(1) - المادة 02 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دون طبعة دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001 ص157.

(3) - HENRI JACKOT, FRANCOIS PRIET, op-cit, p415.

(4) -الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص43.

## ثالثا: خصائص رخصة التجزئة

تتفرد رخصة التجزئة بجملة من الخصائص، نوجزها فيما يلي:

- 01-تتسم رخصة التجزئة بخصائص القرار الإداري، مما يجعلها نهائية وبالتالي تحدث آثار قانونية بموجبها تمنح للمستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية.
- 02-حصر المشرع محل أو موضوع رخصة التجزئة في (قطعة الأرض)، كما حدد الغرض من طلب رخصة التجزئة في تشييد بناية.
- 03-إشترط المشرع أن يكون العقار محل رخصة التجزئة مملوكا للشخص الطبيعي أو المعنوي بموجب عقد رسمي يثبت ملكيته للعقار<sup>(1)</sup>.
- 04-أوجب المشرع تقديم طلب رخصة التجزئة من المالك أو موكله طبقا لمقتضيات نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، خلافا لرخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها، وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء طبقا لأحكام المادة 42 من نفس المرسوم.
- 05-رخصة التجزئة ذات طابع إلزامي، فلا يمكن القيام بعملية تقسيم لقطعة أرضية دون طلب الحصول على رخصة التجزئة.
- 06-تشهر رخصة التجزئة في المحافظة العقارية كونها ترتب أثر قانوني والمتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر<sup>(2)</sup>.
- 07-تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها<sup>(3)</sup>.
- 08-تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية<sup>(4)</sup>.
- 09-لا تنهي رخصة التجزئة حالة الشبوع حتى بعد إشهارها<sup>(5)</sup>.

(1) - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المصدر نفسه.

(3) - صافية إقلوالي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 158.

(4) - بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 73.

(5) - قرار رقم 1067959 الصادر بتاريخ 2017/07/13، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2017، ص 151 ومايليها.

### رابعاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، النطاق الشخصي والنطاق الموضوعي لرخصة التجزئة كما سنتولى بيانه:

#### أ-النطاق الشخصي

نصت المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة.....".

وعليه فقد حصر المشرع الأشخاص المخول لهم قانوناً طلب الحصول على رخصة التجزئة في مالك العقار الذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً أو موكله.

#### ب -النطاق الموضوعي

إن رخصة التجزئة تفرض في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية غير مبنية أو أكثر إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها، غير أن المشرع قيد نطاقها ب<sup>(1)</sup>:

- إلزامية رفض رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله.

- كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

كما أورد المشرع استثناءاً للتجزئة التي لا تتطلب معها رخصة التجزئة، والمحددة في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

#### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.

اشترط المشرع إتباع مجموعة من الإجراءات للحصول على رخصة التجزئة، والتي سوف نتناولها كما يلي:

أولاً: إيداع ودراسة طلب رخصة التجزئة.

ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

أولاً: إيداع ودراسة طلب رخصة التجزئة.

(1) - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.



ميز المشرع في تحديده لطبيعة الوثائق التي يدعم بها صاحب الطلب طلبه بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي.

- إذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا، يرفق طلبه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقاً لأحكام المادة 324 من القانون المدني.

- إذا كان طالب الرخصة شخصا معنوياً، يرفق طلبه بنسخة من القانون الأساسي<sup>(1)</sup>.

وطبقاً لمقتضيات نص المادة التاسعة ونص المادة العاشرة من نفس المرسوم يقدم طالب الرخصة طلبه مرفق بملف يضم الوثائق المطلوبة في كل الحالات في خمس 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع، وتتمثل هاته الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني فيما يلي:

-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات التالية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

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

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

- تحديد موقع مساحة توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة.

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

ومذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

-طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة والصناعية وجميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.

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

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

(1) -الفقرة الثانية من المادة 8 من المصدر نفسه.

- ومذكرة أخرى تشتمل على البيانات الأتية:
  - قائمة القطع الأرضية المجرأة أو مساحة كل قطعة منها.
  - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
  - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
  - طبيعة الإرتفاعات والأضرار المحتملة.
  - دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء.
  - دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.
  - وبرنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.
  - ودفتر الشروط يحدد الالتزامات والإرتفاعات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجرأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات.
  - يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.
- والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:**

ملف طلب رخصة التجزئة يتسم بتعدد وكثرة الوثائق التي تستغرق مدة طويلة في إعدادها من طرف المهندس المعماري، بالإضافة إلى النفقات التي تكون على عاتق صاحب الطلب.

ثم إرسال ملف طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار محل إقامة المشروع في دائرة اختصاصه، مقابل وصل إيداع يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل، وبعد التأكد من مطابقتها لما هو مطلوب قانوناً<sup>(1)</sup>، تشرع الجهة المختصة أولاً بتحضير الطلب بالتأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجرأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

كما يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجرأة، فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، و كذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية

(1) - الفقرة الثانية من المادة 10 من المصدر نفسه.

ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية<sup>(1)</sup>. وتختلف الجهة التي تتولى دراسة الملف باختلاف الجهة مصدرة قرار رخصة التجزئة.

حيث تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>.

وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب.

وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي<sup>(3)</sup>.

وطبقا لمقتضيات نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها لم يصدروا ردا في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأيهم بالموافقة، كما ينبغي على المصالح والأشخاص العموميون. وفي جميع الحالات إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المقررة قانونا للتحقيق في المنفعة العمومية<sup>(4)</sup>.

ويمكن أن تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب بصرف النظر عن أحكام المادة 20 من نفس المرسوم<sup>(5)</sup>.

(1) - المادة 11 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 14 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 15 من المصدر نفسه.

(4) - المواد 4، 5، 6، 7 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية، ج.ر العدد 21 لسنة 1991.

(5) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

**ثانيا: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة**

نتطرق للجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة، ثم إلى مضمون القرار المتعلق بهذه الرخصة.

**1-الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة**

أسند المشرع تسليم رخصة التجزئة إلى الوالي، الوالي المنتدب ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل في مجال اختصاصه.

**1- 1-اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة**

طبقا لمقتضيات نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يؤول الاختصاص للوالي في الحالات التالية:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليها أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

**1-2-اختصاص الوالي المنتدب بمنح رخصة التجزئة**

- المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليها أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

**1-3-اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة**

- يكون هذا الأخير مختصا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي سواء بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة.
- بقية المشاريع التي تخرج من دائرة اختصاص الوالي المنتدب والوالي.

مما سبق بيانه، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

**الملاحظة الأولى:** لم يصبح الوزير المكلف بالعمران مختصا بتسليم رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 20-342 خلافا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله حيث كان يختص بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

**الملاحظة الثانية:** بتفحص نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، نجد أن المشرع منح الاختصاص للوالي المنتدب بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها، أما الولايات التي لم تحدث مقاطعات إدارية فيها فالاختصاص يؤول للوالي.

**الملاحظة الثالثة:** المعيار المعتمد من طرف المشرع في تحديده لاختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب بشأن منح رخصة التجزئة معيار غير واضح وغير دقيق، مما يؤدي إلى حدوث تداخل في الاختصاصات.

باستعمال المشرع لعبارة " المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر إلى حجمها، طبيعتها ونطاقها".

- إلى من يؤول الاختصاص في تقدير أهمية المشاريع؟ على أي أساس يمكن التمييز بين المشاريع المحلية وتصنيفها من حيث درجة الأهمية؟

**الملاحظة الرابعة:** المعيار الفاصل بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المنتدب والوالي هو: وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو عدم وجوده.

ففي حالة وجوده، يؤول الاختصاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة عدم وجوده يؤول الاختصاص إما للوالي أو الوالي المنتدب.

**الملاحظة الرابعة:** وسع المشرع من مجال اختصاص الوالي، حيث أصبح يختص بالمشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية بعدما كانت من اختصاص الوزير المكلف بالعمران في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله.

**الملاحظة الخامسة:** لم يوضح المشرع لمن يؤول الاختصاص بالنسبة للمشاريع الجهوية، هل تعد هي الأخرى من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي؟ أو الوزير المكلف بالعمران باعتبار أن القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم لا زال ساري المفعول.

## 2- مضمون قرار رخصة التجزئة

بعد دراسة الملف من طرف الجهات المختصة على النحو المبين أعلاه، تقوم بإصدار قرارها للفصل في الطلب الذي يكون بالموافقة أو الرفض أو التأجيل.

### 2-1- قرار الموافقة على منح رخصة التجزئة

بتوافر مجموع الشروط المنصوص عليها قانونا. تقوم الجهة الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي المنتدب، الوالي) بمنح رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب. ويتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع لطلب،

وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى (1).

واستثناء، يمكن أن يتوقف الأجل المحدد أعلاه في حالتين (2):

- عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها.

- أو عندما يكون الملف محل أمر إجراء تحقيق عمومي. ويسري مفعول الأجل ابتداء من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

أما عن إجراءات التبليغ ونشر قرار رخصة التجزئة، تنص الفقرة الثالثة من نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يبلغ القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية. مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف:

-مصالح التعمير على مستوى البلدية، في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

-المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية.

وتحفظ نسخة أخيرة مؤشرا عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة."

(1) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق. يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة (3) أشهر لتاريخ إيداع لطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون أربعة (4) أشهر جميع الحالات الأخرى، في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة نفسها، المصدر نفسه.

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا: أضاف المشرع بموجب الفقرة الثالثة من نص المادة 22 المذكورة أعلاه، المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية للتأشير على دفتر الشروط. في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب. وعلى اعتبار أن الوزير المكلف بالعمران لم يعد مختص بمنح رخصة التجزئة، فلا يمكن لمصالح الدولة المكلفة بالعمران لدى الوزارة التأشير على دفتر الشروط. ويحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342.

-التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وإرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة.

كما تحدد أجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة<sup>(1)</sup>.

## 2-2- قرار رفض منح رخصة التجزئة

ألزم المشرع السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة في بعض الحالات برفض طلب رخصة التجزئة، أما في حالات أخرى فقد منح لها السلطة التقديرية في رفضها أو منحها كما يلي:

-**رفض منح رخصة التجزئة وجوبيا:** وهنا تكون فيها سلطة الإدارة المختصة بتسليم الرخصة مقيدة وهذا في حالتين:

- إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي.

- إذا كانت الأرض المجزأة غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله<sup>(2)</sup>.

- **رفض منح رخصة التجزئة جوازي:** وهنا تكون للإدارة المختصة بتسليم رخصة التجزئة السلطة التقديرية في منح أو رفض منح رخصة التجزئة، وذلك في حالتين<sup>(3)</sup>:

- إذا ما كانت البلدية التي تقع القطعة الأرضية محل طلب رخصة التجزئة فيها لا تمتلك مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

(1) - الفقرة الثانية من المادة 22 من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 17 من المصدر نفسه.

(3) - الفقرة الثانية من نفس المادة من المصدر نفسه.

## 3- قرار تأجيل البت في الطلب

حسب نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يمكن أن يؤجل البت في طلب رخصة التجزئة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، على ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة<sup>(1)</sup>.

## 4- حالة سكوت الإدارة :

لم يوضح المشرع موقفه صراحة من سكوت الإدارة بعد انقضاء الآجال لا في القانون رقم 90-29 ولا في مراسيمه التطبيقية، غير أنه أشار إلى حالة سكوت السلطة المختصة بفوات الآجال المطلوبة بصفة ضمنية من خلال نص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ونص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، حيث نستشف من خلال هذه المواد، أن المشرع اعتبر سكوت السلطة المختصة بانقضاء الآجال المحددة رفض ضمني.

## الفرع الثالث: آثار تسليم رخصة التجزئة

يترتب على تسليم رخصة التجزئة لصاحبها مجموعة من الآثار نوجزها فيما يلي:

1- بمنح رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب، يقع على عاتقه جملة من الالتزامات منها ما هو وجوبي ومنها ما هو جوازي على النحو التالي:

- **الالتزامات الوجوبية:** والمتمثلة في إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، كما يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل وفقا لما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

- **الالتزامات الجوازية:** والمتمثلة في:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان، ومساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

(1) - وهذا ما تم النص عليه أيضا بموجب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.



-تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة<sup>(1)</sup>، وذلك بموجب قرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقا لأحكام مخطط شغل الأراضي، وأضاف المشرع بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها، يكون بموجب قرار من الوالي المنتدب<sup>(2)</sup>.

2-ألزم المشرع المستفيد من الأشغال بوضع لوحة وفق الشروط المحددة قانونا بنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

3-نص المشرع على شهر قرار رخصة التجزئة والقرار المعدل لدفتر الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، حيث نصت الفقرة الأخيرة من المادة 22 على ما يلي:

" ينشر قرار رخصة التجزئة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وفقا للتشريع المعمول به".

ونصت الفقرة الثالثة من المادة 21 من نفس المرسوم على ما يلي:

" ينشر القرار المعدل لدفتر الشروط المتضمن تاريخ سريانه عند الاقتضاء، لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، طبقا للتشريع المعمول به".

باستقراءنا للنصين السابقين، يمكننا أن نسجل الملاحظة التالية:

حسنا فعل المشرع بنصه على ضرورة إرفاق دفتر الشروط مع قرار رخصة التجزئة، كون أن عملية التجزئة ترتب آثار قانونية بإحداث قطعتين جديدتين أو أكثر من القطعة الأصلية. وعلى أن يكون الإشهار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وليس لدى مكتب الحفظ العقاري لدى الولاية. خلافا لما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(3)</sup>، لم يحدد من يقوم بإجراء الشهر العقاري، ولم يحدد أجال القيام به؟ وبالتالي فالشهر العقاري لقرار رخصة التجزئة والقرار المتضمن تعديل دفتر الشروط يخضع للأحكام العامة للشهر العقاري<sup>(4)</sup>.

(1) -المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 21 من المصدر نفسه.

(3) - كان المشرع يلزم السلطة مصدرة القرار بشهر الرخصة على نفقة صاحب الطلب في أجل شهر من تبليغه وفقا لمقتضيات نص الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - لمزيد التفصيل راجع، إبراهيم يامة، سليمان بن الشريف، "نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية-دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري"-، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 06، العدد 1، جامعة أم البواقي، جوان 2019.

كما نلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح "ينشر" بدل مصطلح "يشهر". بينما الأقرب إلى الصواب مصطلح، "يشهر".

#### 4-تسديد الرسم الخاص برخصة التجزئة

يجب على المستفيد من رخصة التجزئة، تسديد الرسم المطبق على هذه الرخصة، وقد ميز المشرع بين التجزئة ذات الاستعمال السكني والتجزئة ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي. ويحدد مبلغ الرسم حسب عدد الأجزاء كما يلي (1):

النمط	العدد	المبلغ (دج)
تجزئة ذات استعمال سكني	من 2 إلى 10 قطع	3.000
	من 11 إلى 50 قطعة	75.000
	من 51 إلى 150 قطعة	105.000
	من 151 إلى 250 قطعة	150.000
	ما يزيد عن 250 قطعة	300.000
تجزئة ذات استعمال تجاري أو صناعي	من 2 إلى 5 قطع	9.000
	من 6 إلى 10 قطع	18.000
	ما يزيد عن 10 قطع	45.000

#### 5-انقضاء رخصة التجزئة:

يصبح قرار رخصة التجزئة ملغى، إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث (03) سنوات من تاريخ تبليغ هذا القرار (2). وتصبح رخصة التجزئة ملغاة، إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد له على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها (3). غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال

(1) – الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون رقم 17-11، المصدر السابق.

(2) – الفقرة الأولى من المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) – الفقرة الثانية من نفس المادة، المصدر نفسه.

على مراحل فإن الأجل السابق يطبق على أشغال المراحل المختلفة<sup>(1)</sup>. ولا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها<sup>(2)</sup>.

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

المشروع لم يتناول مسألة تأثير إلغاء قرار رخصة التجزئة على الشهر العقاري لقرار رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

#### 6- شهادة قابلية الاستغلال

لضمان مطابقة الأشغال المقررة في رخصة التجزئة. والتي تقع على عاتق صاحب الطلب، فقد أوجب المشرع على هذا الأخير عند الانتهاء من الأشغال أن يتقدم بطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تثب مطابقة هذه الأشغال وإتمامها<sup>(3)</sup>، حيث تخضع كل عملية عقارية على قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء كل عملية عقارية على القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها<sup>(4)</sup>.

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

حسنا فعل المشرع بتعديله نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، حيث أخضع جميع العمليات العقارية التي تقع على قطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة، بينما كانت تخص عمليتي البيع والكرء فقط في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وللحصول على شهادة قابلية الاستغلال لابد من إتباع الخطوات التالية:

#### أ-إيداع الطلب:

جعل المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأصلي بتلقي ملف شهادة قابلية الاستغلال والذي يتكون من :

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

(1) -الفقرة الثالثة من نفس المادة، المصدر نفسه.

(2) -الفقرة الرابعة من نفس المادة، المصدر نفسه.

(3) -المادة 23 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 32 من المصدر نفسه.

حيث يستلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال في نسختين (2)، وذلك مقابل وصل إيداع يسلمه إلى المعنى بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المنصوص عليه قانوناً (1).

#### ب-التحقيق في ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال :

يتناول التحقيق دراسة مدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة المنجزة لأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي تم تسليم رخصة التجزئة على أساسها (2)، ويكون التحقيق في ملف شهادة قابلية الاستغلال من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة التي سيتم التفصيل فيها لاحقاً (3).

#### ت-إصدار قرار شهادة قابلية الاستغلال:

يأخذ قرار شهادة قابلية الاستغلال أحد الصور التالية:

#### ت-1-قرار منح شهادة قابلية الاستغلال :

بعد الانتهاء من التحقيق في ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة قابلية الاستغلال. وذلك بعد القيام بالمعاينة الميدانية بغية التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة التجزئة، وقد تمنح شهادة قابلية الاستغلال بتحفظ أو بدون تحفظ، كما يمكن أن يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى (30) يوماً ابتداءً من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن، ويبلغ قرار منح شهادة قابلية الاستغلال إلى المعنى خلال شهر (1) الذي يلي تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي (4).

#### ت-2-قرار رفض منح شهادة قابلية الاستغلال :

لم يتطرق المشرع لحالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم شهادة قابلية الاستغلال في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، غير أنه أشار من خلال نص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أنه يمكن لصاحب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يتقدم بتظلم سلمي أمام الولاية وبالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة. على أن يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن السلمي.

(1) -المادة 24 والمادة 25 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 26 من المصدر نفسه.

(3) - الفقرة الأولى من المادة 27 من المصدر نفسه.

(4) - الفقرة الأخيرة من نفس المادة، المصدر نفسه.

كما يمكنه رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية. وهي نفس الإجراءات التي يتبعها صاحب طلب رخصة التجزئة في حالة سكوت الإدارة أو في حالة لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به.

**والملاحظة التي يمكنها تسجيلها هنا:** استعمل المشرع العبارة التالية: " الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به"، مما يفيد أن السلطة المختصة قد تقوم بالرد السلبي على صاحب الطلب. والمتمثل في رفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال أو رخصة التجزئة.

كما استعمل العبارة التالية: " في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة"، وفي هذه الحالة يفسر سكوت السلطة المختصة بالرفض الضمني، غير أنه من الأنسب لو أن المشرع نص صراحة على حالات الرفض وأسبابه.

وعلى غرار باقي الرخص، فرض المشرع المستفيد من شهادة قابلية الاستغلال تسديد الرسم المطبق على هذه الشهادة حيث ميز بين التجزئة ذات الاستعمال السكني والتجزئة ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

المبلغ (دج)	العدد	النمط
500	من 2 إلى 10 قطع	تجزئة ذات استعمال سكني
10.000	من 11 إلى 50 قطعة	
15.000	من 51 إلى 150 قطعة	
20.000	من 151 إلى 250 قطعة	
45.000	ما يفوق عن 250 قطعة	
1.500	من 2 إلى 5 قطع	تجزئة ذات استعمال تجاري أو صناعي
2.500	من 6 إلى 10 قطع	
6.500	ما يفوق عن 10 قطع	

(1) - الفقرة السابعة من المادة 77 من القانون رقم 17-11، المصدر السابق، المعدلة بالمادة 51 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر العدد 79 لسنة 2018.

### المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة الهدم

تقتضي ظروف العمران واحتياجاته، وكذا المخاطر المترتبة عن كون البنايات الآيلة للسقوط أن يتجه المالك إلى تغيير البناء عبر هدمه جزئيا أو كليا، وبالرغم من أنه يتصرف في نطاق ملكه، إلا أنه مقيد من طرف الجهات الوصية على الشأن العمراني، ولا يمكنه التحرك في ذلك إلا بحصوله على ترخيص بالهدم من خلال رخصة تجيز ذلك<sup>(1)</sup>. وعلى هذا الأساس لا بد من معرفة المقصود برخصة الهدم من خلال تحديد مفهومها ونطاق تطبيقها (الفرع الأول) الإجراءات المتبعة من أجل الحصول عليها (الفرع الثاني)، والبنايات الآيلة للانهيان والأحكام الخاصة بها (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم ونطاق تطبيقها

##### أولا: التعريف التشريعي

تنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46<sup>(2)</sup> أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"

وتنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

"تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29.... لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04<sup>(3)</sup>....."

نلاحظ من خلال المادتين السابقتين:

- أن المشرع لم يعط تعريفا لرخصة الهدم، بل اكتفى بالإشارة إلى أن رخصة الهدم شرط مسبق إجباري قبل القيام بأي عملية هدم سواء كلية أو جزئية، وبتحديد نطاقها والتضييق منه خلافا لما كان عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(4)</sup>، حيث حصرها في البنايات التي يحميها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

(1) - مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن دراسة في التشريعات المقارنة، دون طبعة، هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر جوان 2019، 193.

(2) - المادة 46 من القانون رقم 90-29: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوافر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

(3) - القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، المصدر السابق.

(4) - أنظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، (الملغى)، المصدر السابق.

**ثانيا: التعريف الفقهي**

يتحاشى المشرع غالبا الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع كما هو الحال في رخصة الهدم تاركا أمر تعريفها للفقهاء ومن التعريفات الواردة بشأنها نذكر :

عرفت رخصة الهدم على أنها:

"من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه"<sup>(1)</sup>.

وعرفت أيضا على أنها:

"القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>(2)</sup>

وعرفها البعض الآخر بأنها:

"ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال"<sup>(3)</sup>.

مما سبق يمكن تعريف رخصة الهدم بأنها: القرار الإداري الصادر عن السلطة المخولة قانونا الذي يتم بموجبه القيام بعملية هدم كلياً أو جزئياً لبنانية تقع ضمن المناطق المحمية.

**ثالثا: خصائص رخصة الهدم**

تتميز رخصة الهدم بالخصائص التالية:

- تعتبر رخصة الهدم من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران، حيث تصدر قبل عملية الهدم.

- حصر المشرع محل أو موضوع رخصة الهدم في البنائيات المحمية بموجب أحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.

(1) -نورة منصور، المرجع السابق، ص54.

(2) - إسماعين شامة، المرجع السابق، ص177.

-AubyBernard,Periner Marquet Huges, droit de l'urbanisme et de la construction,8ème Edition, Montchrestien PARIS, 2008, p 4643.

- رخصة الهدم ذات طابع عام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناءية (1).
- تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية ومهما يكن استعمالها (2).
- تعد رخصة الهدم ذات طابع خاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، و التي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية وإما على مميزات ناجحة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية (3).

ويمكننا التمييز بين رخصة الهدم وبعض المصطلحات المشابهة لها كما يلي:

### 1- رخصة الهدم وقرار الهدم:

#### أوجه التشابه بينهما:

- من حيث الطبيعة القانونية: فكليهما يصدر في شكل قرار إداري تصدره السلطة المختصة قانونا.
- من حيث الأثر القانوني المترتب عنهما: إزالة البناء كله أو جزء منه على وجه يعتبر فيه الجزء المهذوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له (4).

من حيث المنازعات المتعلقة بهما: كليهما يخضع للطعن بالإلغاء أو بالتعويض.

#### أوجه الاختلاف:

- يختلفان من حيث أن رخصة الهدم إجراء وقائي يكون بطلب من المعني ويسلم له وفق شروط محددة قانونا، أما قرار الهدم فهو إجراء عقابي ردي (5) يصدر من الإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 03 من القانون 04-05 السابق ذكره.

(1) - صافية إقلاوي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 189.

(2) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 153.

(3) - ADJA Djillali, DROBENCO Bernard, op-cit, p 204.

(4) - عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 89.

(5) - مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري المقارن، المرجع السابق، ص 194.



## 2- رخصة الهدم والتهدم:

نصت المادة 554 من القانون المدني على ما يلي:

" يضمن المقاول والمهندس المعماري متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناتجا عن عيب في الأرض....."، وهنا تتحقق المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول في حالة تهدم البناء<sup>(1)</sup>.

كما يجدر التمييز بين مصطلحي (الهدم والإزالة) الذي عادة ما يخلط بينهما، فإذا كان متقاربان من الناحية المعنوية فإنهما يختلفان من الناحية القانونية وكذا بالنسبة للأثار المترتبة عنهما<sup>(2)</sup>. وتختلف عملية الهدم عن عملية الترميم. كون الأولى يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كليا أو جزئيا، أما الثانية تكون دائما في المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات<sup>(3)</sup>.

## رابعاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن هدم البناءات من عناصر استعمال حق الملكية، غير أنه توقعاً للمخاطر التي قد تنجم عنه بالنسبة للعقار المحمي، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم<sup>(4)</sup>. وقد حدد المشرع الأشخاص المخول لهم قانوناً طلب الحصول على رخصة الهدم (لنطاق الشخصي)، كما حدد المناطق التي يجب الحصول فيها على رخصة الهدم (النطاق الموضوعي).

## أ-النطاق الشخصي

نصت الفقرة الأولى من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة....".

فالملاحظ أن المشرع حدد على سبيل الحصر الأشخاص المؤهلين لطلب رخصة الهدم في كل من:

-المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة لها البناية.

(1) - لمزيد من التفصيل راجع، ماجدة شاهيناز بودوح، شهرزاد بوسطلة، "المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، قسم الكفاءة المهنية، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2008.

(2) - لمزيد من التفصيل راجع، محمد أحمد فتح الباب، المرجع السابق، ص ص، 207-220.

(3) - عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، المجلد الثالث، العدد 2، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، جوان 2016، ص 377.

(4) - راضية بودية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5،

العدد الثاني، جامعة البلدية 2، جوان 2016. ص 115.

كما أجاز القانون للحائز الحق في الحصول على رخصة الهدم وهذا ما نستشفه من الوثائق المرفقة بطلب استخراجها، حيث جاء في البند الأول من الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه: " نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25....."، وهم ذات الأشخاص الذين تم ذكرهم في نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(الملغى).

#### ب- من حيث الموضوع

تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04.....".

وعليه حصر المشرع محل رخصة الهدم في البنايات التي تكون محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي بموجب نص المادة 70 المذكورة أعلاه، حيث لم تنص على ضرورة الحصول على الرخصة بالنسبة للبناية الآلية للهدم والتي تكون سندا لبنايات مجاورة، مثلما نصت على ذلك المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

غير أنه بالرجوع للفقرة العاشرة من نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم نجد أن المشرع أشار ضمناً إلى حالة عندما تكون البنايات الآلية للهدم سندا لبناية مجاورة. وقد نص القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي على مشتملات الممتلكات الثقافية العقارية والمتمثلة في:

-المعالم التاريخية.

-المواقع الأثرية.

- المجموعات الحضرية أو الريفية<sup>(1)</sup>.

كما نصت الفقرة الثانية من نفس القانون على أنظمة الحماية لهذه الممتلكات والمتمثلة في:

-التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، التصنيف والاستحداث في شكل قطاعات محفوظة.

وبالتالي، فقد حصر المشرع النطاق الموضوعي لعملية الهدم سواء كان كلياً أو جزئياً في البنايات

(1) - الفقرة الأولى من المادة 8 من القانون رقم 98-04، المصدر السابق.

المسجلة في قائمة الجرد الإضافي<sup>(1)</sup>، المصنفة<sup>(2)</sup>، أو التي في طريق التصنيف المدمجة ضمن القطاعات المحفوظة<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

خص المشرع رخصة الهدم بمجموعة من الإجراءات التي يجب إتباعها للحصول عليها. فعلى صاحب الطلب تقديم الملف إلى الجهة الإدارية المختصة التي تقوم بفحص الطلب وبعدها تقوم بتسليم رخصة الهدم كما سنتولى بيانه. حيث حدد المشرع بموجب نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم مجموعة من الشروط، منها ما تتعلق بصفة طالب الرخصة، ومنها ما تتعلق بالبنائية محل الهدم.

#### أ- الوثائق التي تثبت الصفة

يتعين على صاحب الصفة في طلب رخصة الهدم، أن يقدم مجموعة من الوثائق بالإضافة إلى طلب رخصة الهدم الذي أرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم وتتمثل هذه الوثائق في:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم في حالة ما إذا كان صاحب الطالب المالك أو الحائز.
- توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، إذا ما تم الطلب من قبل وكيل المالك.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، إذا ما كان الطلب مقدماً من طرف هيئة عمومية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

#### ب- الملف المرفق بالطلب

نصت الفقرة الثانية من المادة 72 المذكورة أعلاه، على الوثائق المكونة للملف المرفق بطلب رخصة الهدم كما يلي:

" يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليهما، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

(1) - أنظر المواد من 10 إلى 15 والمادة 106 من المصدر نفسه.

(2) - لمزيد من التفصيل انظر المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - لمزيد من التفصيل أنظر المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططا للكثلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة 3 أمترا من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخططا على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية. ويسجل تاريخ الإيداع على وصل الاستلام الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم<sup>(1)</sup>.
- وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر البلدية خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم<sup>(2)</sup>.
- كما منح القانون للمواطنين حق الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل هذا الاعتراض إلا إذا كان مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض وإلا لا يؤخذ بعين الاعتبار<sup>(3)</sup>. ثم يتم التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب وفق الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء<sup>(4)</sup>. ووفقا لنص للمادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات

(1) - المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 80 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 81 من المصدر نفسه.

(4) - أنظر المواد 74، 75 من المصدر نفسه.

أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

وتبدي هذه الأخيرة رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي. في حالة الرفض، يجب أن يكون الرأي معللاً قانوناً أو متجانساً مع التوجيهات العامة، وسواء كان رأي هذه المصالح المستشارة بالموافقة أو الرفض، ألزمها المشرع ضرورة إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:** أن المشرع قلص من أجل تحضير رخصة الهدم، حيث كان ثلاثة أشهر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) <sup>(1)</sup>، كما قلص من أجل إبداء رأي الهيئات الاستشارية، حيث كان شهراً كاملاً في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) <sup>(2)</sup>.

كما أنه لم يشير إلى حالة عدم رد هاته الهيئات المستشارة بانقضاء الأجل الممنوح لا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) ولا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. هل يفسر سكوتها موافقة ضمنية كما هو الشأن بالنسبة لرخصتي البناء والتجزئة.

واستثناء، أجاز المشرع إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، في حالتين:

- إذا كان الغرض من الهدم بناء سكن فردي.

- إذا كانت عملية الهدم تتعلق ببنائات موجودة تحت الأرض <sup>(3)</sup>.

وتطبيقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية <sup>(4)</sup>.

فعلى خلاف رخصة التجزئة التي وزع المشرع فيها الاختصاص بمنحها بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوالي المنتدب، جعل المشرع تسليم رخصة الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط.

وعليه، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار رخصة الهدم الذي يكون إما بقبول منح رخصة الهدم أو رفض منحها.

**أ- قرار الموافقة على منح رخصة الهدم.**

(1) - المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(2) - المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 71 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 78 من المصدر نفسه.

إذا استوفى طلب رخصة الهدم الشروط المطلوبة قانوناً، يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب<sup>(1)</sup> حيث ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حداً لانتهاء البناء<sup>(2)</sup>

و تجدر الإشارة هنا، أن المشرع أجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي عند إصداره للقرار المتضمن منح رخصة الهدم، إرفاق هذا الأخير بتحفظات خاصة، شريطة أن يكون الرأي معللاً قانوناً<sup>(3)</sup>.

ونصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة"

كما يضع المستفيد من رخصة الهدم، خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم مرئية من الخارج، وتكتب عليها البيانات التالية:

- مراجع رخصة الهدم الممنوحة.

- مساحة البناء أو البناءات التي ينبغي هدمها.

- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.

- اسم صاحب المشروع وكتب الدراسات عند الاقتضاء.

- اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم<sup>(4)</sup>.

ويمكن الإشارة، أن المشرع حدد مبلغ الرسم مقابل تسليم رخصة الهدم بقيمة 300 دج لكل متر مربع (م<sup>2</sup>) من المساحة المبنية (مجموع مساحات أسطح الأرضية) من البناءة المقرر هدمها<sup>(5)</sup>.

**والملاحظة التي يمكننا تسجيلها هنا، هي أن لمشرع نص على وجوبية تبليغ قرار رخصة الهدم دون تحديده للأجل المحدد للتبليغ؟ كما أنه لم يحدد المهلة الممنوحة للمرخص له بالهدم لإعداد تصريح بفتح الورشة؟ خلافاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(6)</sup>.**

غير أنه بالرجوع إلى نموذج قرار يتضمن رخصة الهدم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، نجد أنه ذكر في المادة الثالثة منه، أن المهلة الممنوحة للمرخص له بالهدم 20

(1) - الفقرة الأولى من المادة 79 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 76 من المصدر نفسه.

(3) - الفقرة الثانية من المادة 79 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 84 من المصدر نفسه.

(5) - الفقرة الثالثة من المادة 77 من القانون رقم 17-11، المصدر السابق.

(6) - المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

يوماً ابتداءً من تاريخ الحصول على الرخصة، لعل ذلك صدر سهواً من المشرع حيث لم يشير إليها في نص المادة 83 سالف الذكر.

وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية (1):

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

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (2).

- إذا أُلغيت الرخصة صراحةً بموجب قرار من العدالة.

غير أن المادة الثانية من نموذج "قرار يتضمن رخصة الهدم" الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 قبل تعديله، تنص أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا لم تتم عملية الهدم في أجل 6 أشهر. والسؤال المطروح ما هو الأجل المعمول به المذكور في المرسوم أو المنصوص عليه بالنموذج المرفق؟

الأقرب إلى الصواب هو تطبيق أجل (6) أشهر، لأننا بصدد هدم كلي أو جزئي لبنايات، الأمر الذي يستدعي تدخل المشرع لإزالة الغموض والتناقض الموجود بين نص المادة 85 والنموذج المرفق في نفس المرسوم.

غير أنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجد أن المشرع تدخل وأزال الغموض الموجود بين نص المادة 85 والنموذج المرفق، حيث نصت المادة الثانية من نموذج "قرار يتضمن رخصة الهدم" على حالات انقضاء رخصة الهدم كما هي محددة بنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مما يفيد أن المشرع منح لصاحب رخصة الهدم أجل خمس (5) سنوات ابتداءً من حصوله على رخصة الهدم للقيام بعملية الهدم وإلا تعتبر الرخصة ملغاة.

### ب- رفض منح رخصة الهدم

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالرفض وفق ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 والمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، ويتم تبليغ قرار الرفض المعطل إلى صاحب الطلب.

(1) - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - كانت في أجل 3 سنوات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) المصدر السابق.

من الملاحظ أن المشرع أكد على أن يكون الرفض مبررا دون تحديده لأسباب أو حالات الرفض بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، غير أن المادة 69 من القانون رقم 90-29 نصت على ما يلي:

" لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة".

ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي:

- انعدام الصفة في صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(1)</sup>.
- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>(2)</sup>.

وتجدر الإشارة هنا، أن المشرع أجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإصداره للقرار المتضمن منح رخصة الهدم، إرفاق هذا الأخير بتحفظات خاصة، شريطة أن يكون الرأي معللا قانونا وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من نص المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، كأن يشترط على صاحب الطلب توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات تجارية بالنسبة للتجار المستأجرين<sup>(3)</sup>

#### ت- سكوت الإدارة

في حالة سكوت السلطة المختصة وعدم ردها على صاحب الطلب في الآجال المطلوبة، يمكن له أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية وفي الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها يكون الطعن لدى هذه الأخيرة.

في هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

كما يمكن أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، ويتم اتخاذ نفس الإجراءات من طرف صاحب الطلب الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة<sup>(4)</sup> خلافا لماكن معمولاً به في ظل المرسوم التنفيذي

(1) - عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، المرجع السابق، ص 383.

(2) - سعد صليح، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، المجلد 3 العدد 6، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، نوفمبر 2010، ص 301.

(3) - إسماعين شامة، المرجع السابق، ص 224.

(4) - المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.



رقم 91-176 (الملغى)، حيث كان يتم الطعن في قرار رخصة الهدم بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي (1).

أما تأجيل البث في طلب رخصة الهدم فقد استبعده المشرع، حيث لم يرد أي نص قانوني يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرار كهذا، بل أجبره المشرع على الرد سواء بالقبول أو الرفض بسبب خطورة هذه الأشغال واستعمالها إذا تعلق الأمر بالبنائيات الآيلة للسقوط (2).

ويؤخذ على المشرع أنه لم يجعل أشغال الهدم تتم تحت رقابة مهندس معماري وآخر مدني من بداية الأشغال إلى نهايتها، وإنما اكتفى بوجود تبليغ الجهات الإدارية ببداية الأشغال لأجل إجراء مراقبة ميدانية لموقع الهدم من طرف المصالح الإدارية المختصة، مع العلم أن أغلب المصالح لا تقوم بالمراقبة من الناحية العملية (3).

وجدير بالذكر، أن وزير السكن والعمران والمدينة أصدر تعليمة تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر. فكل مشروع يتطلب أشغال تسطیح هامة و/أو عمليات حفر عميقة و/أو عمليات هدم، يعتبر كمشروع يشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر، لاسيما في الحالات التالية (4):

- وجود بنايات مجاورة.
- هدم أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة (البناء القديم).
- تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية.
- قرب البنية التحتية للطرق والشبكات.
- أرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد.
- بناية متواجدة بين طريقيين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار.
- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

(1) - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(2) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 94.

(3) - راضية بودية، المرجع السابق، ص 120.

(4) - تعليمة وزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، الموجهة إلى مدراء الهندسة والتعمير للولايات، بالتبليغ إلى السيدات والسادة الولاة.

وقصد ضبط إعداد عقود التعمير، لاسيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية، فإن المشاريع المحددة في هذه التعليمات، والمذكورة أعلاه تخضع إلى تدابير خاصة تتمثل في:

- 1- التصريح بهشاشة الموقع نتيجة أشغال الحفر والتسطيح، من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد رخصة البناء ورخصة الهدم، وذلك بملء وبشكل إلزامي استمارة التصريح وفقا للنموذج المرفق بهذه التعليمات.
- 2- تخضع المشاريع التي تم التصريح بها، بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر لدراسة تكميلية إجبارية.
- 3- إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع طبقا للنموذج المرفق بهذه التعليمات لتأكيد التصريح بوجود خطر، وذلك من قبل ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد.
- 4- يلتزم مفتشي التعمير والأعوان المؤهلين لمصالح الدولة المكلفين بالتعمير والتابعين للبلدية، بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، لاسيما تلك المتعلقة بتطبيق هذه التعليمات.
- 5- وفي الأخير على رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تم إبلاغه من طرف مفتش التعمير أو العون المؤهل بتوقيف أو معاينة إنجاز الأشغال التي تشكل خطرا محتملا، توجيه إنذار لصاحب المشروع تطبيقا لأحكام المواد 89 و 94 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

### الفرع الثالث: البنائيات الآيلة للانهييار والأحكام الخاصة بها

نصت المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" طبقا لأحكام المادة 89<sup>(1)</sup> من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانهييار، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

(1) -تنص المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، المصدر السابق، على ما يلي: " يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، كل الاحتياطات الضرورية وكل التدابير الوقائية لضمان سلامة وحماية الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها أي كارثة أو حادث وفي حالة الخطر الجسيم الوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف ويعلم الوالي بها فوراً، كما يأمر ضمن نفس الأشكال، بهدم الجدران والعمارات والبنائيات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي."

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من سلامة كل الجدران أو المبنى أو البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية،

لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك".

يتضح من خلال نص هذه المادة، أن المشرع منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة للتدخل بهدم أو ترميم البنايات الآيلة للسقوط مع الأخذ بعين الاعتبار المحافظة على أمن وسلامة الأفراد. كما أجاز لكل شخص على علم بخطورة البناية إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يشترط أن يكون شخصيا مهددا بالخطر. وألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي عند الأمر بترميم المباني أو هدمها مراعاة الشروط والتدابير المنصوص عليها قانونا في التشريع والتنظيم المتعلق بها.

وحدد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، الإجراءات الواجب إتباعها والأحكام الخاصة بالبنايات الآيلة للسقوط سواء بالأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للسقوط أو الأمر بهدمها كما يلي:

- 1- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للسقوط أو هدمها.
- 2- يبلغ هذا القرار إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في الأجل المحدد.
- 3- في حالة منازعة المالك في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.
- 4- في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك، ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.
- 5- يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة التي تبث في الملف خلال الثمانية 8 الأيام الموالية لتاريخ الإيداع بأمانة الضبط.
- 6- يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة، وبالإضافة إلى ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.

7- يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي (1) أو موافقة الوالي المنتدب بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها (2).

وفي حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرون الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

1- إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى.

2- يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى.

3- إذا لم تنفذ الإجراءات الموصي بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا على نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية وفقا لأحكام نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

4- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير المذكورة أعلاه، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بالعقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات (3).

5- إذا تنازل صاحب الملكية المعني للبلدية عن المبنى الأيل للانهياري، ففي هذه الحالة يعفى من تنفيذ أشغال الهدم (4)، وهي نفس الإجراءات المتبعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) (5)

مما سبق بيانه، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

**الملاحظة الأولى:** لا يمكن للبلدية الشروع في عملية هدم البناء قبل صدور قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يأمر بهدم البناء. وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 048608 الصادر

(1) - المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق. وهي نفس الإجراءات المتخذة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

(2) - تم إضافة موافقة الوالي المنتدب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المصدر السابق.

(3) - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 / 06 / 1966 المتعلق بقانون العقوبات، ج ر العدد 49، لسنة 1966 المعدل و المتمم.

(4) - المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - المواد 77، 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

بتاريخ 2010/02/25 في النزاع القائم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله وبلدية ميله والذي جاء فيه ما يلي (1):

" حيث لئن كان قانون التهيئة والتعمير الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بكيفية إعداد وثائق التعمير يخولان للبلدية سلطة هدم بنايات الآيلة للسقوط، فإن هذه الأخيرة تبقى ملزمة باحترام مقتضيات النصين التشريعي والتنظيمي المذكورين أعلاه. والتي تتمثل في إصدار قرار الهدم، قبل إقدامه على عملية الهدم.

حيث أن البلدية بتصرفها المتمثل في إقدامها مباشرة على هدم بنايات غير تابعة لها دون احترام الإجراءات المذكورة أعلاه تكون قد تجاوزت سلطتها حتى ولو كانت تلك البنايات في وضعية إهمال وأنها في حالة أيلولتها إلى السقوط، مما يترتب عن هذا تجاوز للسلطة.

حيث أن قضاة أول درجة قد جانبوا الصواب عندما لم يراعوا الاعتبارات المذكورة أعلاه، مما يعرض قرارهم المستأنف للإلغاء."

**الملاحظة الثانية:** يجب على البلدية أن تتخذ جميع الاحتياطات الضرورية لضمان أمن وسلامة الأشخاص طبقا لما نص عليه القانون، وهذا ما كرسه مجلس الدولة في قراره رقم 009984 بتاريخ 2002/02/05 والذي جاء فيه ما يلي (2):

" حيث يتبين من الملف أنه طبقا للمادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 قامت المستأنف عليها بإصدار قرار هدم البناية المتنازع من أجلها.

وحيث أنه من الثابت أن المستأنف لم ينازع هذا القرار وإنما يلتمس القضاء على البلدية أن تأمر بالإجراءات المحددة بالمادة 77 من نفس المرسوم الخاصة بضمان الأمن، منع الإقامة بالمبنى وإخلاء الأمكنة.

حيث أنه واضح من الملف أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يأخذ بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 77 من المرسوم المذكور أعلاه مكتفيا بإصدار قرار الهدم، مما يتعين معه الاستجابة

(1) -القرار رقم 048608 الصادر بتاريخ 2010/02/25، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة " غير منشور " نقلا عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص168.

(2) - القرار رقم 009984 الصادر بتاريخ 2002/02/05 مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة العدد 01، 2002، ص 145 وما يليها.

أنظر أيضا: القرار رقم 040037 الصادر بتاريخ 2007/06/26، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 9، 2007، ص 132 وما يليها.

إلى طلبات المستأنف والمتعلقة بشرط إخلاء البناية المتنازع من أجلها والقضاء على البلدية بالإجراءات المتعلقة بذلك."

**الملاحظة الثالثة:** حسنا فعل المشرع عندما أجاز لمن كان على علم بحالات تتعلق بخطورة مبني معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي، دون توضيحه للإجراءات الواجب اتخاذها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إخطاره، وكيف يكون الإخطار؟ عن طريق تقديم شكوى؟ أو عن طريق التبليغ؟ كما أجاز المشرع بموجب الفقرة الثالثة من المادة 140 من القانون المدني المعدل والمتمم، لمن كان مهتدا بالخطر، أن يطالب المالك باتخاذ التدابير الضرورية لدرء الخطر، وفي حالة امتناع المالك، يمكن للمهدد بالخطر أن يحصل على إذن من المحكمة للقيام بالتدابير الضرورية على نفقة المالك. ويكون مدى تعرض المضرور للتهديد متروكا لتقدير القضاء.

**الملاحظة الرابعة:** تم إعفاء البنايات الآيلة للانهييار والتي يقرر تهديمها من الرسم الخاص على عقود التعمير بموجب الفقرة الرابعة من نص المادة 77 من قانون المالية 2018 السابق الإشارة إليه، والتي تنص على ما يلي: "تعفى من الرسم الخاص على عقود التعمير البنايات المهتدة بالانهييار والتي يقرر تهديمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول."

**الملاحظة الخامسة:** تقع مسؤولية القيام بأشغال الترميم أو الهدم بالنسبة للبنايات الآيلة للانهييار على عاتق المالك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وهو نفس الموقف الذي انتهجه المشرع بموجب القانون المدني المعدل والمتمم، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 140 منه على ما يلي:

"مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه"<sup>(1)</sup>.

**الملاحظة السادسة:** إن طبيعة الإجراءات الأمنية الضرورية المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، تبقى غير محددة، كما يؤخذ على المشرع عدم تحديده لكيفيات وأليات القيام بإجراء إخلاء المبنى المنصوص عليه في الفقرة الثانية من نفس المادة.

(1) -لمزيد من التفصيل، راجع، أم الخير بوقرة، صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 13، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي 2018.

كما يمكن التنويه، أن المشرع أجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر باتخاذ الإجراءات المؤقتة لضمان سلامة الأشخاص الشاغلين للعقار داخل القطاعات المحفوظة بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية مقر العقار الأيل للسقوط<sup>(1)</sup>.

وقضى مجلس الدولة في قرار له رقم 010512 بتاريخ 17/06/2003<sup>(2)</sup>، بأن البلدية محقة باتخاذها كافة التدابير لحماية الأشخاص والأموال عند بناءها جدار في ملكية الغير حفاظا على أمن وسلامة المواطنين.

### المبحث الثالث: النظام القانوني لشهادتي التعمير والتقسيم

إلى جانب أدوات الرقابة الإدارية القبلية على أشغال التهيئة والتعمير، والمتمثلة في مخططات التعمير والرخص العمرانية، أوجد المشرع الشهادات العمرانية والمتمثلة في شهادة التعمير والتي تمنح الحق للأفراد في التعرف على حقوقهم في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية، وشهادة التقسيم التي تمنح لهم الحق في تقسيم ملكيتهم العقارية المبنية إلى أكثر من عقار.

مما يتعين علينا أن نتناول:

النظام القانوني لشهادة التعمير (المطلب الأول).

النظام القانوني لشهادة التقسيم (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: النظام القانوني لشهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من بين أدوات الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير، كونها توضح حقوق البناء والإرتفاقات التي تقع على العقار. من هذا المنطلق سنحاول التطرق إلى:

مفهوم وإجراءات الحصول على شهادة التعمير (الفرع الأول) وأثار تسليمها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مفهوم وإجراءات الحصول على شهادة التعمير

لتحديد مفهوم هذه الشهادة وإجراءات الحصول عليها، يجب أن نتناول تعريفها في مختلف النصوص القانونية المنظمة للعمران (أولا)، التعريف الفقهي لها (ثانيا) وأخيرا خصائصها وتمييزها عن بطاقة المعلومات (ثالثا) وإجراءات الحصول عليها (رابعا).

(1) - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - قرار رقم 010512 بتاريخ 17/06/2003، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004، ص 205 وما يليها.

## أولاً: التعريف التشريعي

تنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه للبناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية  
يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم هذه الشهادة".

وعرفت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم كما يلي: " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على ما يلي:

"وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

باستقراء نصا المادتين السابقتين، نلاحظ أن:

-القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير والهدف من طلبها وترك أمر تعريفها للتنظيم.

-أما المرسوم التنفيذي فحدد الطبيعية القانونية لها، واستحدث وثيقة جديدة سماها " بطاقة المعلومات لاستعمالها لكل غرض مناسب.

## ثانياً : التعريف الفقهي

تعرف شهادة التعمير بأنها:

"عمل يبين موضع الأموال العقارية في القانون الإداري، ويكون ذلك بموجب التقدم بطلب إلى الإدارة المتواجدة على مستوى البلدية، المكلفة بمنحه"<sup>(1)</sup>

كما تعرف على أنها: " الوثيقة الصادرة عن البلدية التي تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية"<sup>(2)</sup>.

(1)-Pierre Yves Erneaux , **DROIT ADMINISTRATIF**, (Aménagement du territoire environnement et opération mobilière des pouvoirs locaux) LARCIES, PARIS, 1998.P222.

(2)-JAKI Louage **environnement (permis et autorisation)**, WOLTERES KLUWER. BELGUIM PARIS, 2007, P126



وعرفت أيضا بأنها:

" أداة إعلام مسبقة للمعنيين بالتعمير قصد تبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب"<sup>(1)</sup>.

من خلال ما سبق يمكننا، تعريف شهادة التعمير بأنها: وثيقة إدارية يطلبها كل شخص له الصفة القانونية في ذلك قبل الشروع في البناء وذلك حتى يتعرف على حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

**ثالثا: خصائصها وتمييزها على بطاقة المعلومات.**

تتميز شهادة التعمير بالخصائص التالية:

**1-شهادة اختيارية:** جعل المشرع طلب الحصول على شهادة التعمير اختياري، وهذا ما نستشفه من لفظ "يمكن" الذي ورد بنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والتي تفيد الاختيار.

**2-ذات طابع مسبق:** حيث أن الشخص المعني يقوم بطلب الحصول عليها قبل الشروع في عملية البناء.

**3-وثيقة إدارية:** عبارة عن قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، كما تخضع منازعاتها للقضاء الإداري.

**4-شهادة معلومات :** تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات الإدارية التي تخضع لها الأرض المعنية و تزويده بالمعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك<sup>(2)</sup> حيث تهدف إلى إجابة صاحب الطلب عن قابلية الأرض للبناء من عدمه.

وتتميز شهادة والتعمير عن بطاقة المعلومات كما يلي:

**أ-أوجه التشابه بينهما: من حيث المضمون:** طبقا لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم

15-19 المعدل والمتمم، يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

(3)Maouia Saidouni, op.cit, p189.

(2) -الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص64.

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الإرتفاقات 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، رص، تميع، تساقط، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات).
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.
- من حيث الإجراءات:** كليهما يتم الحصول عليه بعد إيداع طلب من الشخص المعني إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يختص بتسليمها، كما يتم دراسة الملفات الخاصة بهما على مستوى نفس الجهة والمتمثلة في مصالح التعمير للبلدية. يسري عليهما نفس الأجل بالنسبة للإدارة المختصة بتبليغ الرد (1).
- ب- أوجه الاختلاف بينهما:**
- **من حيث الطبيعة القانونية:** لا ترقى بطاقة المعلومات إلى مرتبة القرار الإداري، كونها لا تحمل مواصفات القرار الإداري، في حين شهادة التعمير تصدر في شكل قرار إداري انفرادي يمكن مخاصمة الإدارة بشأنه.
- **من حيث مدة الصلاحية:** وفقا لنص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، صلاحية شهادة التعمير ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، و في حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بينما كانت محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ (2). أما صلاحية بطاقة المعلومات فحددت بثلاثة (3) أشهر.
- **من حيث حق التظلم:** يجوز التظلم في حالة رفض أو سكوت عن الرد عن طلب منح شهادة التعمير في حين لا يجوز بالنسبة لبطاقة المعلومات.

(1) - أنظر المواد 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

## رابعاً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، وفقاً لمقتضيات الفقرة الأولى من نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يتم إيداع طلب شهادة التعمير أو بطاقة معلومات من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني بموجب طلب خطي ممضي.

ويتضمن الطلب البيانات الآتية:

- اسم مالك الأرض، تصميمها حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية، تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ويتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا، هي أن المشرع لم يحدد الصفة القانونية لطالب شهادة**

التعمير، بل ترك المجال مفتوحاً أمام أي شخص طبيعي أو معنوي.

كما أنه لم يشترط أي وثيقة تثبت صفة مالك الأرض المعنية. حيث يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته (1). ويتناول التحقيق في ملف طلب الحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات مدى مطابقة المشروع لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير (2).

ونصت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي: " إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الواجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير."

حيث تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية اعتماداً على أداة التعمير المعمول بها. وعند الحاجة يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية (3).

(1) - الفقرة الثانية من المادة 3 من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الثالثة من المادة 4 من المصدر نفسه.

(3) - الفقرة الرابعة والفقرة الخامسة من المادة 3 من المصدر نفسه.

ونصت الفقرة الثالثة من نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "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".

أما بالنسبة لتسليم شهادة التعمير، فقد منح المشرع اختصاص تسليم بطاقة المعلومات أو شهادة التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك حسب ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم خلافا لما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، حيث وزع المشرع اختصاص تسليم شهادة التعمير بين الوالي و الوزير المكلف بالعمران ورئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>. ويتم تبليغ صاحب الطلب بقرار بالموافقة أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>.

ونصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. أما بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها، فإن الطعن يقدم لدى هذه الأخيرة. وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما (15) يوما. ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

عند مقارنة نص هذه المادة مع نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قبل تعديلها.

#### يمكننا تسجيل الملاحظة التالية:

**الملاحظة الأولى:** الطعن في قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المتضمن الرفض الصريح أو الضمني، يكون لدى الولاية بالنسبة للولايات التي لم يتم إحداث مقاطعات إدارية فيها، ولدى المقاطعات الإدارية بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها.

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق. تجدر الإشارة أن مهلة التبليغ كانت شهرين بموجب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

**الملاحظة الثانية:** استغنى المشرع عن الطعن الثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وعليه صاحب الطلب له الخيار إما الطعن الإداري ثم التوجه لرفع دعوى قضائية، إما التوجه للقضاء مباشرة ورفع دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: آثار منح شهادة التعمير

1- تمنح شهادة التعمير للأفراد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة الأرضية وجميع الإرتقاقات المتعلقة بها، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها<sup>(2)</sup>. فعلى الموثق أن يتأكد قبل إبرام عقد بيع قطعة أرض عمرانية، من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل عقد البيع قصد إقامة مبني في حين أنها بالنظر لأدوات التعمير غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لذا ينبغي على الموثق طلب شهادة التعمير من البائع وعدم الاكتفاء بما يرد عقد في عقد الملكية: "قطعة أرض معدة للبناء"<sup>(3)</sup>.

2- أوجد المشرع هذه الشهادة لحماية الأشخاص من الأضرار البيئية التي قد تتجم بعد تشييد البناية وعليه فالمعرفة المسبقة للأرضية تجنب الأشخاص الكثير من المخاطر التي قد تتجم عنها أضرار بيئية كبيرة<sup>(4)</sup>.

3- تضمن إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها، والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء.

4- تشكل شهادة التعمير وسيلة رقابية قبلية، تسمح للإدارة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانوناً<sup>(5)</sup>.

5- وحدد المشرع الرسم الخاص على شهادة التعمير بمبلغ 3000 دج وفقاً لمقتضيات نص المادة 77 من القانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 السابق ذكره، المعدلة للمادة 55 من القانون رقم 11-99 المتضمن قانون المالية لسنة 2000.

(1) - المادة 800 من القانون رقم 08-09، المصدر السابق.

(2) - صافية إقلوالي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 128.

(3) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 62.

(4) - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 174.

(5) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 93

**المطلب الثاني: النظام القانوني لشهادة التقسيم**

يتطلب تقسيم العقارات المبنية الحصول على شهادة إدارية، تسمى بشهادة التقسيم والتي تختلف عن رخصة التجزئة التي تخص تجزئة العقارات الغير المبنية. مما يتعين علينا تحديد ما المقصود بها ومجال تطبيقها (الفرع الأول)، إجراءات الحصول على شهادة التقسيم. (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها**

نتناول من خلال هذا الفرع، التعريف التشريعي لشهادة التقسيم (أولاً)، التعريف الفقهي (ثانياً)، خصائصها (ثالثاً) وأخيراً نطاق تطبيقها (رابعاً).

**أولاً: التعريف التشريعي**

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي:

" تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام لا تصلح هذه الشهادة شهادة ترميم.

تحضر وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

ونصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر والمذكور أعلاه

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها.

باستقراء نص المادتين السابقتين، نلاحظ أن:

- أن النص الأول حدد موضوعها والمتمثل في العقار المبني، والغاية من طلبها والمتمثلة في تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدة أقسام. كما أشار إلى أنها لا تؤدي غرض شهادة الترميم.

- أما النص الثاني والذي جاء في إطار النص الأول، حدد طبيعتها القانونية ومحتواها، كما أوجب تقديم سند قانوني يثبت تواجد العقار المبني المراد تقسيمه على القطعة الأرضية.

## ثانيا: التعريف الفقهي

عرفت شهادة التقسيم على أنها: "عملية تقسيم ملكية عقارية إلى عدة قطع موجهة لإنشاء بنايات"<sup>(1)</sup>.

كما تعرف بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"<sup>(2)</sup>.

وتعرف أيضا على أنها: "قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما بتقسيمه إلى أكثر من عقار، مستقلا كل منها بحقوقه"<sup>(3)</sup>.

وعليه يمكن تعريف شهادة التقسيم بأنها: الوثيقة الإدارية التي تحدد الشروط المقررة قانونا لتقسيم ملكية عقارية مبنية.

## ثالثا: خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بالخصائص التالية:

- حصر المشرع موضوع التقسيم في العقارات المبنية<sup>(4)</sup> لا بالعقارات غير المبنية التي تخضع لرخصة التجزئة لا لشهادة التقسيم.

- تختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة من حيث الأثر المترتب عن كليهما، فالأولى لا تغير من حقوق البناء والإرتفاقات المرتبطة بالعقار، أما الثانية تهدف إلى تجزئة عقار غير مبني إلى جزئيين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء<sup>(5)</sup>.

- تختلف شهادة التقسيم عن شهادة التعمير، بالنظر إلى الموضوع المراد تحقيقه وهو التقسيم لملكية عقارية بينما موضوع شهادة التعمير يتمثل في منح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية وتعد جوابا لسؤال مطروح كونها تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>(6)</sup>.

(1) - JACQUILINE Morand deviller, droit de l'urbanisme, 4ème Edition, Dalloz PARIS, 1998. P102.

(2) - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 101.

(3) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 174.

(4) - أما فيما يتعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة، فإن المطلوب هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط، دون حاجة لشهادة التقسيم، لمزيد من التفصيل راجع ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات والأحكام، طبعة جديدة، 2016، المرجع السابق، ص 337، 338.

(5) - نورة منصور، المرجع السابق، ص 59.

(6) - صافية إقلوالي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 199

- إن شهادة التقسيم تستوجب تبرير وجود البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني، كعقد الملكية أو بسند إداري، شهادة المطابقة<sup>(1)</sup>.

- إن شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل الخروج من حالة الشيوخ بالنسبة للعقار المبني الموروث، فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن الإدارة من مراقبة مدى تأثير القسمة على المحيط العمراني<sup>(2)</sup>.

#### رابعا: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

حدد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، النطاق الشخصي والنطاق الموضوعي لشهادة التقسيم كما يلي:

##### 1-النطاق الشخصي

تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.....". حدد المشرع الأشخاص المخول لهم قانونا استصدار شهادة التقسيم في المالك أو وكيله، سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو معنويا، وهم نفس الأشخاص المخول لهم قانونا باستصدار رخصة التجزئة.

##### 2-النطاق الموضوعي

تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على ما يلي: " في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام....."

(1) - الفقرة الثانية من المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - عمر حمدي باشا، منازل التعمير، ص187.

-أنظر في ذلك القرار رقم 311362 بتاريخ 2005/09/14، المحكمة العليا، نقلا عن منى مقلاتي، المرجع السابق، ص111.



وعليه فإن محل وموضوع العقار المراد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام يجب أن يكون عقار مبني، وهنا يكمن الاختلاف بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، فالأولى تخص العقارات المبنية والثانية تخص العقارات غير المبني.

ولا تخص شهادة التقسيم، العقارات المبنية التابعة لوزارة الدفاع الوطني والهيكل القاعدية التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات طبقا لمقتضيات نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

يشترط القانون<sup>(1)</sup> للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر إيداع طلبه إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب ومنحه الشهادة. حيث يجب أن يتقدم المالك أو موكله بطلب الشهادة الموقع عليه وفق النموذج المبين بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم مرفقا بملف يتكون من:

- نسخة من عقد الملكية إذا كان الطلب مقدم من المالك الأصلي للعقار أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني إذا كان طالب الشهادة وكيل المالك.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.<sup>(2)</sup>

- سند قانوني مثل عقد الملكية أو دفتر العقاري أو سند إداري مثل شهادة المطابقة يبرر تواجد البناية على القطعة الأرضية وفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أما بالنسبة للملف الذي يرفق مع الطلب، فيجب أن يعد من قبل مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها<sup>(3)</sup>، هذه الإجراءات لم يكن معمول بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(4)</sup>.

(1) - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - أضاف المشرع الشخص المعنوي بموجب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، خلافا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي اقتصر على الشخص الطبيعي فقط.

(3) - الفقرة الأولى من المادة 35 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، المصدر السابق.

وتتمثل هذه الوثائق في<sup>(1)</sup>:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
  - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
  - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
  - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
  - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ووفقا لنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض<sup>(2)</sup>، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم لتحضير طلب رخصة البناء<sup>(3)</sup>.

وأخيرا يتم تسليم شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الحصري بتسليمها. وهذا ما نستشفه من نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، لأن الشباك الوحيد للبلدية يختص بدراسة رخصة البناء عندما تكون هذه الأخيرة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذلك من خلال النموذج الملحق بهذا المرسوم المتضمن "قرار شهادة التقسيم"، حيث بالاطلاع عليه نجد في أسفل القرار عبارة "رئيس المجلس الشعبي البلدي" على خلاف نموذج قرار يتضمن رخصة البناء المتضمن عبارة "رئيس المجلس الشعبي البلدي/الوالي / الوالي المنتدب /وزير

(1) - الفقرة الثانية من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - ورد في نص المادة 36 من المصدر نفسه. عبارة "محل وجود قطعة الأرض" مما يفيد أن العقار غير مبنى، وحتى بالرجوع الى نص المادة باللغة الفرنسية، نجده قصد نفس المعنى، والأصح أن تكون العبارة "محل وجود العقار المبنى أو الملكية العقارية المبنية" كما ورد في نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

(3) - المادة 37 من المصدر نفسه.

- كانت شهادة التقسيم تحضر وفق الأشكال التي تحضر بها رخصة التجزئة بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، (الملغى)، المصدر السابق.

السكن والعمران والمدينة، مما يفسر استبعاد الوالي، الوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران من الاختصاص بالرقابة على هذه الشهادة.

وبعد انتهاء التحقيق واستيفاء ملف الطلب كل الشروط المحددة قانوناً، تبلغ شهادة التقسيم وذلك في أجل شهر (30) من تاريخ إيداع الطلب<sup>(1)</sup>، وحددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>(2)</sup>، بينما كان صلاحيتها سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(3)</sup>. ويمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يقتنع برد الإدارة أو في حالة عدم الرد بانقضاء الأجال المطلوبة أن يودع طعن لدى الولاية مقابل وصل استلام.

وبالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها، يودع الطعن لدى هذه الأخيرة.

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوماً.

كما يمكن أن يرفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة<sup>(4)</sup>.

مما سبق يتضح، أن المشرع منح لصاحب الطلب إمكانية الطعن الإداري أو الطعن القضائي خلافاً لما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث كان صاحب الطلب يمكن له أن يودع طعناً أولاً لدى السلطة السلمية، وفي حالة عدم تلقيه الرد، يمكن له أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكنه اللجوء لرفع دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية المختصة<sup>(5)</sup>.

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا هي، أن المشرع لم يتطرق لحالة الرفض الصريح لمنح شهادة التقسيم ولا لأسباب الرفض.**

**وجدير بالذكر، أن المشرع تدارك مسألة الشهر العقاري ونص عليها بموجب نص الفقرة الثانية من نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342. والتي تنص على ما يلي:**

" **تنشر<sup>(6)</sup> شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وفقاً للتشريع المعمول به.**"

(1) - الفقرة الأولى من المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق - حدد أجل التبليغ بشهرين بعد تاريخ إيداع الطلب بموجب المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(2) - المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(4) - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر نفسه.

(6) - استعمل المشرع نفس المصطلح الذي استعمله في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق، المتعلق بشهر رخصة التجزئة وهو "تنشر" من الأحسن لو استعمل مصطلح "تشر".

ويجب أن ترفق شهادة التقسيم عند إيداعها قصد إشهارها بالمحافظة العقارية بمخطط معد على سلم 2000/1 أو 5000/1، يمثل جل الملكية العقارية المبنية، موضوع التقسيم، كما يجب أن تدرج سواء على الشهادة أو مذكرة ملحقة فقرة تتضمن قائمة الحصص، تكون معينة بمراجعتها الموجودة في مخطط التقسيم مع ذكر مساحة كل واحدة منها. ويرسل مخطط التقسيم مؤشرا عليه مسبقا من طرف مصلحة التعمير، قبل تنفيذ إجراء إشهاره، إلى مصالح مسح الأراضي أو يحفظ بالمحافظة العقارية حسب الحالة، (العقار ممسوح أم غير ممسوح)<sup>(1)</sup>.

---

(1) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، ص 193.

### خلاصة الباب الأول

تبنى المشرع الجزائري توجه جديد للتحكم في الاستعمال العشوائي للأراضي وضبط وتنظيم حركة التوسع العمراني عن طريق أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. والتي تعتبر من أهم الضمانات التي جاء بها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، باعتبارها الإطار العام والمرجع الملزم لكل عملية عمرانية، حيث تحدد كيفية استعمال الأراضي وشروط وحقوق البناء.

وترتبط هذه المخططات من حيث إعدادها وتطبيقها بالمجال البلدي طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ومراسيمه التطبيقية.

حيث يتم اقتراح مشاريع مخططات التعمير المحلية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، كما يصدر القرار المتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخططات، وكذلك قرار عرض مشاريع المخططات للاستقصاء العمومي مع تبليغه للجهات المعنية.

كما أن للمجلس الشعبي البلدي دور أساسي في المشاركة في إعداد مخططات التعمير المحلية، ويظهر ذلك من خلال:

- انطلاق إعداد مشاريع المخططات يبدأ عن طريق مداولة.

- رقابة المجلس الشعبي البلدي على قرارات المؤسسة العمومية المشتركة.

- مصادقة المجلس على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وتجسيدا لمبدأ المشاركة والتشاور، أوجب المشرع استشارة كل القطاعات الفعالة المتدخلة في التهيئة والتعمير في عملية الإعداد، كما نص على ضرورة إشراك المجتمع المدني في صياغة وإعداد هذه الأدوات عن طريق:

1- عرض المشروع للتحقيق العمومي، لمدة 45 يوما بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

ولمدة 60 يوم لمخطط شغل الأراضي لتمكين المواطنين من إبداء رأيهم حول المشروع.

2- نشر مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين.

ثم تأتي مرحلة المصادقة على هذه المخططات، حيث يختص المجلس الشعبي البلدي بالمصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة بينما يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار من الوالي أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية أو بموجب مرسوم تنفيذي.

كما يمنح القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة هذه المخططات طبقاً للأسباب والحالات المحددة قانوناً.

ووضع المشرع القواعد العامة للتهيئة والتعمير كبديل في حالة غياب مخططات التعمير المحلية.

كما فرض قانون التعمير والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه ضرورة الحصول المسبق على شهادات وخص قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في بناء أو هدمه، وتتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، وخص كلا منها بإجراءات وشروط محددة يجب إتباعها ولا يمكن إغفالها من حيث:

- الصفة القانونية للأشخاص المخول لهم قانوناً طلب الحصول على الشهادات والرخص العمرانية، الأعمال محل الطلب، الملفات والوثائق المرفقة بالطلب.

- الجهة الإدارية المختصة التي تتولى التحقيق في الطلب، المصالح المستشارة أثناء التحقيق.

- أنواع القرارات الإدارية الصادرة في مجال هذه الشهادات والرخص العمرانية.

- السلطة الإدارية المختصة بمنحها، حيث اعتبر المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الحصري في تسليم شهادتي التعمير والتقسيم ورخصة الهدم.

بينما وزع الاختصاص في تسليم رخصة التجزئة بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب، ومنح سلطة إصدار القرار المتعلق برخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران.

- مدة صلاحية هذه القرارات الفردية في مجال التعمير.

- إمكانية إثارة الطعن ضد قرارات السلطة الإدارية المختصة بمنح هذه الشهادات والرخص سواء لدى السلطة السلمية أو عن طرق الطعن القضائي.

## الباب الثاني

## آليات الرقابة البعدية على عمليات التهيئة والتعمير

إلى جانب الرقابة القبلية، فرض المشرع في مجال التهيئة والتعمير رقابة بعدية على أعمال البناء، تضمن متابعة وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء. وتستمر إلى غاية انتهاء من الأشغال واستغلال المبنى للغرض المخصص له. فالرقابة البعدية هي الرقابة التي تمارسها السلطة الإدارية المختصة قانوناً أثناء وعند الانتهاء من أشغال البناء.

ذلك أن فعالية الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأراضي، لا تتطلب فقط مطابقة مشاريع البناء لما جاء في أدوات التهيئة والتعمير ومختلف الرخص والشهادات التي تأتي ترجمة لها في إطار الرقابة القبلية.

وإنما هذه الفعالية تتطلب أيضاً تدخل الجهات الإدارية المختصة بسبل منهجية، وذلك أثناء تنفيذ الأشغال وبعد انتهائها عن طريق معاينات ميدانية للتحقق من مدى احترام هذه المشاريع لهذه الأحكام القانونية<sup>(1)</sup>.

فلا يقتصر دور الجماعات المحلية في مجال ممارسة رقابتها على عمليات التهيئة والتعمير في إعداد أدوات التهيئة والتعمير التنظيمية منها أو الفردية فحسب، بل يتعدى ذلك إلى مراقبة مدى تنفيذ الأشغال التي يتم إقامتها بغرض التحقق من مدى مطابقتها للمخططات والتصاميم التي منحت الرخص والشهادات العمرانية على أساسها، وذلك عن طريق المعاينة الميدانية لورشات الأشغال وفق شروط وإجراءات محددة قانوناً (الفصل الأول).

وتعد شهادة المطابقة آلية من آليات الرقابة البعدية تثبت إنجاز أشغال البناء طبقاً للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء المسلمة. ضبط أحكامها وإجراءات الحصول عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، كما تمنح شهادة المطابقة لإثبات تحقيق مطابقة البناءات في إطار أحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ومن هذا المنطلق، يتعين علينا التطرق لشهادة المطابقة كآلية للرقابة البعدية من خلال القانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له، ولإجراء تحقيق المطابقة في إطار أحكام القانون رقم 08-15 كآلية لتسوية البناءات غير القانونية والتي تتوج في الأخير بشهادة المطابقة (الفصل الثاني).

(1) JEGOUZO YVES. *Droit de l'urbanisme*, Edition Dalloz. PARIS ; 2001, p2486.

الباب الثاني: آليات الرقابة لبعديّة

على عمليات التهيئة والتعمير



## الفصل الأول

### الرقابة من خلال المعاينة الميدانية.

تقتضي عمليات انجاز البناءات احترام الشروط والمعايير والمواصفات المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعمران، وكذا التقيد بالشروط التي تتضمنها الرخص العمرانية. حيث لا يقتصر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح التراخيص والشهادات المتعلقة بالعمران كما بينا أنفاً، بل يتعدى ذلك إلى مراقبة مدى تنفيذ الأشغال التي يتم إقامتها وذلك من خلال السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير، والتأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

وحدد المشرع مفهوم المراقبة في هذا المجال من خلال نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السابق ذكره كما يلي:

" يقصد بالمراقبة، في مفهوم هذا المرسوم، التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقتها مع أحكام الوثائق المسلمة".

ومن هذا المنطلق، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول: الأجهزة والهيئات المكلفة بالمعاينة**

**المبحث الثاني: شروط وإجراءات المعاينة**

**المبحث الأول: الأجهزة والهيئات المكلفة بالمعاينة**

رصد المشرع أجهزة تقنية متعددة، خول لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات المتعلقة بها، فوزع الاختصاص على فئات مختلفة حددت في نصوص قانونية متفرقة، حسب موقع العقار وطبيعته<sup>(1)</sup>.

حيث أسند كل من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، مهمة المراقبة والمعاينة إلى ذوي الخبرة والاختصاص في هذا الميدان، كما استحدث المشرع مجموعة من الأجهزة لتعزيز الرقابة على المخالفات العمرانية وتحقيق الأهداف التي ترمي إليها القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

وتأسيسا على ذلك يمكننا تقسيم هذ المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول: الأجهزة الإدارية المختصة.**

**المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا.**

(1) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص116.

**المطلب الأول: الأجهزة الإدارية المختصة.**

نتطرق من خلال هذا المطلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأجهزة المساعدة له (الفرع الأول)، ثم لجنة الهندسة المعمارية كهيئة استشارية. (الفرع الثاني).  
**الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي والأجهزة المساعدة له**  
**أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.**

لا ينحصر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخص والشهادات العمرانية كما سبق بيانه، بل يمتد إلى مراقبة مدى تنفيذ الأشغال المعنية بالترخيص للأحكام والقواعد المحددة في القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

وفي هذا الشأن نصت الفقرة الخامسة المادة 94 من القانون رقم 10-11<sup>(1)</sup> على ما يلي:

**"في إطار احترام حقوق وحرية المواطنين، يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يأتي:**

**-السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري."**

ونصت الفقرة الأخيرة من نص المادة 95 من نفس القانون على ما يلي:

**" يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية."**

وألزم القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي إجراء المعاينة الميدانية لكل أشغال البناء بغية التأكد من مدى احترام قواعد العمران ورصد المخالفات واتخاذ التدابير الضرورية، حيث تنص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة السابق للإشارة إليه.

على ما يلي:

**" طبقاً لأحكام المادتين 73 و76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،**

**يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة**

(1) - القانون رقم 10-11، المصدر السابق.

التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

جعل المشرع مهمة المراقبة والقيام بالمعاينة الميدانية اختصاص إلزامي وحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>، وهذا ما أكدته نص المادة الخامسة المذكور أعلاه.

### ثانيا: الأجهزة المساعدة لرئيس المجلس الشعبي البلدي

رغبة من المشرع في الحد من البناءات الفوضوية وغير الشرعية، عمد على تشديد الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، حيث استحدثت أجهزة رقابية متخصصة أخرى تساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة ومعاينة البناءات في طور الإنجاز وتتمثل فيما يلي:

### 1- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUC)

توجد على مستوى كل ولاية مصلحة خارجية تابعة للوزارة المكلفة بالسكن والعمران<sup>(2)</sup>. ووفقا لمقتضيات نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران، تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي، وخول القانون لها القيام بعدة مهام تدخل ضمن ثلاثة مجالات والمتمثلة في<sup>(3)</sup>:

#### ❖ مجال التعمير:

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص، والسهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.

(1) - حيث كانت المراقبة اختيارية وبمشاركة الوالي طبقا لنص المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - تتمثل المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في ثلاث مديريات، ولائية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران، ج. ر العدد 3 لسنة 2013. والتي جاء فيها: "يتم تجميع المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في ثلاث (3) مديريات ولائية تدعى على التوالي: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية".

(3) - المادة 3 من المصدر نفسه.

- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

#### ❖ مجال الهندسة المعمارية:

- تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للمواقع وترقية إطار مبني متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية والمناخية والاجتماعية المحلية.

- ضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات.

- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقدمها.

#### ❖ في مجال البناء:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.

- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.

- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء.

- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء.

أما عن تشكيلة هذه المديرية، فهي تضم أربعة (4) مصالح والتمثلة في كل من:

- مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية.

- مصلحة الهندسة المعمارية والبناء.

- مصلحة متابعة الصفقات العمومية.

- مصلحة الإدارة والوسائل.

كما تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر، وذلك حسب أهمية المهام الموكلة إليها<sup>(1)</sup>.

(1) - المادة 4 من المصدر نفسه.

ووفقا لمقتضيات نص المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، يوجد بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء قسم فرعي إقليمي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى كل دائرة.

وتطبيقا لنص هذه المادة، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 أكتوبر 2016<sup>(1)</sup>، حيث حدد نص المادة الثالثة منه، المهام المخولة للقسم الفرعي الإقليمي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء الموضوع تحت سلطة المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء والمتمثلة فيما يلي:

- إبداء الرأي التقني تحت مراقبة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على مجموع أعمال التعمير.
- مساعدة الجماعات المحلية في إعداد أدوات التعمير والموافقة عليها وتطبيقها.
- التأكد من مطابقة المشاريع حسب رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.
- السهر على تطبيق معايير التعمير حسب الخصوصية المحلية والانسجام المحلي المعماري العام.
- متابعة ومراقبة تطبيق برامج التحسين والتهيئة الحضرية، والطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية للسكنات والتجهيزات العمومية.
- إنشاء بنك للمعلومات في ميدان العقار والتعمير والبناء.
- التحقيق في مطابقة وضعية الأشغال للورشات التي تحت رقبته.
- السهر على معالجة العرائض والطعون.

من خلال المهام المسندة إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية، نلاحظ أن لها دور كبير في مساعدة الجماعات المحلية في مجال التهيئة العمرانية، سواء في مرحلة إعداد أدوات التعمير أو في تنفيذها ودورها الرقابي في متابعة أشغال البناء.

(1) - القرار المشترك المؤرخ في 23 أكتوبر 2016، يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، ج.ر العدد 10 لسنة 2017.

## 2/ لجنة مراقبة عقود التعمير:

نص المشرع على لجنة مراقبة عقود التعمير لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 (الملغى) السابق الإشارة إليه، وذلك من خلال الفصل السادس منه الذي جاء تحت عنوان "أجهزة التنفيذ" حيث نصت المادة 79 منه على أنه:

" تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير، تدعى في صلب النص "اللجنة"

وهذا ما أكدته بموجب نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها كما يلي:

" تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

وتتص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل والي وكل والي منتدب وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير، تدعى في صلب النص "اللجنة" الملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

نص المشرع على إنشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير على المستوى المركزي لدى (الوزير المكلف بالتعمير)، وعلى المستوى المحلي لدى كل من (الوالي، والوالي المنتدب ورئيس المجلس الشعبي البلدي) وهنا يظهر مسعى المشرع في تشديد الرقابة على عقود التعمير.

وأوكل مهمة رئاسة هذه اللجان حسب الحالة إلى:

- الوزير المكلف بالعمران.
- الوالي المختص إقليميا.
- والوالي المنتدب

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم<sup>(1)</sup>.

أما عن تشكيلتها فنصت الفقرة الأخيرة من المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه:

" تحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها أعلاه بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران "

(1) - الفقرة الأولى من المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

حيث حدد قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 28 أكتوبر 2006<sup>(1)</sup>، تشكيلة لجان عقود التعمير.

**وجدير بالذكر**، أن هذا القرار جاء تطبيقاً لأحكام نص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، غير أنه لم يصدر قرار تطبيقاً لنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم أعلاه، مما يفيد أن تشكيلة هذه اللجان تكون وفقاً ما تضمنته مواد القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2016.

حيث حددت المادة الخامسة منه تشكيلة اللجنة الولائية، والمادة السابعة منه تشكيلة اللجنة البلدية.

### 1- تشكيلة اللجنة الولائية:

- الوالي رئيساً.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة (3) منتخبين من المجلس الشعبي الولائي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية.
- مدير الإدارة المحلية.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.
- رئيس الأمن الولائي
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المناجم والصناعة.

### 2- تشكيلة اللجنة البلدية:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيساً
- ثلاثة (3) منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس قسم التعمير والبناء.
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.
- رئيس الأمن الحضري
- ممثل مصالح المياه.
- ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الأشغال العمومية، مصالح الثقافة.
- ممثلين عن مصالح سونلغاز.

(1) - قرار مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، ج.ر العدد 11 لسنة 2007.



مما سبق، يمكننا تسجيل بعض الملاحظات هنا:

### من حيث تشكيلة اللجان:

تشكيلة اللجنة الولائية تتشابه وتتداخل مع تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية ونفس الأمر بالنسبة لتشكيلة اللجنة البلدية وتشكيلة الشباك الوحيد للبلدية، مما يتطلب تدخل الوزير المكلف بالعمران بإصدار قرار وزاري يحدد تشكيلة هذه اللجان تطبيقاً لنص المادة 92 يتمشى والأحكام المنصوص عليها بذات المرسوم، لأنه مرت خمس سنوات على صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ولم يصدر قرار من الوزير المكلف بالعمران تطبيقاً لنص المادة 92.

### من حيث المهام الموكلة للجان:

أوكل المشرع للجنة مراقبة عقود التعمير سواء كانت على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية أو البلدية مهمة القيام بالمعاينة الميدانية من خلال مراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير. غير أننا بالرجوع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية 2015 الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>(1)</sup> والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبالتحديد نص المادة الثالثة منه، نجد أنها تنص على إنشاء لجنة لدى الوزير المكلف بالعمران ولجنة لدى الوالي مكلفة بدراسة الطعون.

وفي هذا الصدد نصت المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك على أنه:

" يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام، لدى:

- الوالي بالنسبة للعقود، التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) - القرار الوزاري المشترك المحدد لكفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، المصدر السابق.

- الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليمياً، للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران، للطعون في قرارات اللجنة الولائية".

وفصلت المادة الخامسة من القرار في مهام اللجنتين الولائية والوزارية، من حيث أجال الفصل في الطعن وميعاد تبليغ القرار النهائي.

مما سبق، يظهر التعارض والغموض بالنسبة للجان مراقبة عقود التعمير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ولجان الطعن الواردة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 جويلية 2015.

كما يؤخذ على المشرع أنه، لم يوضح كيفية سير عمل لجان مراقبة عقود التعمير في إطار ممارستها لمهامها، ولم يوزع الاختصاص بين هذه اللجان فيما يخص مراقبة عقود التعمير ومتابعة العرائض.

وحتى بصدور المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لم يتدارك الغموض الذي يكتنف نص المادة 91 السالفة الذكر.

أما بشأن التعارض والغموض بالنسبة للجان مراقبة عقود التعمير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ولجان الطعن الواردة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 جويلية 2015، فبتفحص مختلف نصوص المواد الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلقة بالطعن في مختلف قرارات التعمير الفردية.

نجد أن المشرع استغنى عن حق المعني في الطعن الثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، واكتفى بالطعن لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية أو الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة، كما يلي:

- بالنسبة للرخص المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب يكون الطعن لدى الولاية، وبالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها يكون الطعن لدى هذه الأخيرة، ولدى الوزارة المكلفة بالعمران بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران<sup>(1)</sup>.

(1) - المادة 31 والمادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

مما يفيد، أن القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، لم يعد يتماشى وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعليه يستدعي الأمر، تدخل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية لتدارك الوضع، وإلغاء القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، وإصدار قرار يتلاءم وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

### 3- اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-213<sup>(1)</sup> كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية، مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، وتسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها<sup>(2)</sup>. وتقتصر رقابة هذه اللجنة على البناءات والمنشآت العمومية فقط، ولا تقوم بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك.

#### الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية كهيئة استشارية

استحدث المشرع بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري السابق الإشارة إليه، لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، حيث نصت المادة 35 منه على ما يلي:

" تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى " لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى".

وقد صدر تطبيقا للمرسوم التشريعي رقم 94-07 المرسوم التنفيذي رقم 95-370 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها<sup>(3)</sup>.

وعرفها المشرع بمقتضى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 كما يلي:

" اللجنة هيئة استشارية توضع لدى الوالي.....". وهذا ما تضمنته الفقرة الأخيرة من نص المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 94-07:

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 86-213، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، ج.ر العدد 34 لسنة 1986.

(2) - المادة الثانية من المصدر نفسه.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 95-370، المؤرخ في 15 نوفمبر 1995، تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج.ر العدد 70 لسنة 1995.

- ونشير إلى أنه تم تغيير تسمية اللجنة بموجب هذا المرسوم من لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى إلى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية.

"..... ويمكن أن تستشار في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط."

تشكل اللجنة من: (1)

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.
  - المدير الولائي المكلف بالفلاحة.
  - المدير الولائي المكلف بالثقافة.
  - ثلاثة (03) منتخبين محليين يعينهم الوالي.
  - ممثل (01) محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين.
  - ممثلين اثنين (02) تنتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.
- ينتخب رئيس اللجنة من بين الأعضاء التي لها صفة مدير ولائي، وتتولى مصالح المديرية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير والبناء كتابة اللجنة.
- وألزم المشرع اللجنة بأن تعد نظامها الداخلي، وتعرضه على الوالي المختص إقليمياً للموافقة عليه (2).

كما تدون نتائج أشغالها في محاضر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة، ويبلغ الرئيس المحاضر مصحوبة بملاحظات للوالي والوزير المكلف بالهندسة المعمارية والوزراء المعنيين.

ووفقاً لمقتضيات نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 95-307 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، تجتمع اللجنة مرة واحدة كل ثلاثة أشهر بمقر المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في دورة عادية، بدعوة من رئيسها، كما يمكنها الاجتماع في دورات غير عادية بمبادرة من رئيسها أو من ثلث أعضائها.

ولا يصح اجتماع اللجنة إلا بحضور ثلثين من أعضائها على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب تجتمع بقوة القانون بعد ثمانية (8) أيام.

أما قرارات اللجنة فتتخذ بأغلبية أعضائها، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس (3).

(1) - المادة 2 من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 4 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 5 من المصدر نفسه

- كما يمكن أن تقدم اللجنة استشارة للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه والمناطق المشجرة<sup>(1)</sup>:
- وفي إطار حماية المحيط المبنى والحفاظ عليه، تتابع اللجنة الأعمال الرامية إلى<sup>(2)</sup>:
- تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني.
- تعبئة عملية الإدماج العمراني.
- تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبنى للنسج التلقائية وتحسينها.
- إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة وإزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات:

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أنه عند استفسارنا عن الوجود الفعلي لهذه اللجنة على مستوى الولاية، وجدنا أنه، تم تنصيبها إلا أنها لا تؤدي دورها المنوط بها ولا يتم استشارتها نهائياً، فهي مجرد حبر على ورق.

لعل ذلك يرجع كونها لجنة ذات طابع استشاري، لذا نأمل أن يتم تفعيل دورها بجعل قراراتها إلزامية.

(1) - المادة 42 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المصدر السابق

(2) - المادة 41 من المصدر نفسه.

**المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين قانونا.**

رغبة من المشرع في مكافحة المخالفات والتجاوزات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، حاول إعادة تفعيل دور شرطة العمران في هذا الميدان من جهة، ومن جهة أخرى حاول في كل مرة التوسيع من دائرة الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن المخالفات ومعاينتها.

حيث تعددت النصوص القانونية التي تحدد هؤلاء الأعوان في أصناف مختلفة، أهمها الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، القانون رقم 98-04<sup>(4)</sup>، القانون رقم 02-02<sup>(5)</sup>، القانون رقم 03-03<sup>(6)</sup> المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم<sup>(7)</sup>، القانون رقم 08-15<sup>(8)</sup>، القانون رقم 11-04<sup>(9)</sup>.

وتأسيسا على ذلك، سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى شرطة العمران وحماية البيئة في (الفرع الأول)، الأعوان المؤهلون طبقا لقانون التهيئة والتعمير في (الفرع الثاني) والأعوان المؤهلون طبقا لقوانين خاصة لها علاقة بقانون التعمير في (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: شرطة العمران وحماية البيئة**

الأشخاص المنتمون إلى شرطة العمران وحماية البيئة هم من ضباط الشرطة القضائية باعتبارهم من موظفي مصالح الأمن الوطني، حيث عمد المشرع إلى إعادة تفعيل دور شرطة العمران وحماية البيئة في سنة 2000 على اعتبار أنها جهاز يتولى مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف، بهدف تفادي المخاطر التي يمكن أن تتجم عنها<sup>(10)</sup>.

(1) - المادة 21 من الأمر رقم 20-04 المؤرخ في 30/08/2020 يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر العدد 51 لسنة 2020.

(2) - المادة 62 و62 مكرر من القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 8 من القانون رقم 04-05، المصدر السابق.

(4) - المادة 92 من القانون رقم 98-04، المصدر السابق.

(5) - المادة 37 من القانون رقم 02-02، المصدر السابق.

(6) - المادة 33 من القانون رقم 03-03، المصدر السابق.

(7) - المرسوم التنفيذي رقم 09-343، المصدر السابق.

(8) - المادة 62 من القانون رقم 08-15، المصدر السابق.

(9) - المادة 66 من القانون رقم 11-04، المصدر السابق.

(10) - عائدة ديريم، المرجع السابق، ص 118.

- وتتولى شرطة العمران القيام بما يلي:
- ✓ السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة.
- ✓ السهر على تحقيق جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- ✓ فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- ✓ السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياجات العقارية، وتبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
- ✓ السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات.
- ✓ محاربة كل أشكال البناء الفوضوية والاحتلال غير الشرعي للأراضي والطرق العمومية أو تحويل العقار والاستعمال السكني، الزراعي أو التجاري بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الاعتذارات للمخالفين وتبليغ السلطات المختصة عنها.
- ✓ محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.
- ✓ السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
- ✓ تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام.
- ✓ السهر على احترام التنظيمات المتعلقة بالمساحات الخضراء.

- أنشأت شرطة العمران وحماية البيئة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات، كما استحدثت سنة 1987 فرق العمران وحماية البيئة على مستوى الجزائر العاصمة في كل من (سطيف، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة، النعامة، البويرة، عنابة، وهران، بشار، تبسة، بسكرة، معسكر، برج بوعريش، قسنطينة) ثم جمد نشاطها بداية من جويلية 1991 بمقررة رقم 4135 المؤرخة في 1991/07/21 (نتيجة الوضع الأمني الذي كان سائدا آنذاك أي العشرية السوداء) الأمر الذي أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية و البيوت القديرية نتيجة غياب مصالح الرقابة والمتابعة وعدم احترام القواعد المنظمة لعمليات البناء و التعمير، وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 ثم توسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها لتعمم على كل ولايات القطر الوطني، لمزيد من التفصيل انظر: أمال قصير، المرجع السابق، ص76.

✓ معاينة المخالفات وتحضير المحاضر بشأنها.

✓ تنفيذ العقوبات على المخالفين خاصة فيما يتعلق بقرارات الهدم<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون طبقا لقانون التهيئة والتعمير

حدد نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الأعوان المخول لهم قانونا بحث ومعاينة المخالفات العمرانية زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية<sup>(2)</sup> والمتمثلين في:

➤ مفتشي التعمير.

➤ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

➤ موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ونصت الفقرة الثانية من نفس المادة على ما يلي:

" يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الأتية أمام رئيس المحكمة المختصة:

" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي.

تحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم."

وفي هذا الشأن وتطبيقا لنص هذه المادة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 السالف ذكره، حيث وسع من نطاق الأعوان المكلفين بالمعاينة والمراقبة والتي حددتهم على سبيل الحصر كما يلي:

1. مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/225<sup>(1)</sup>.

(1) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص ص، 125، 126.

(2) - أنظر المادة 15 والمادة 19 من القانون رقم 20-04، المصدر السابق.



وتضم رتبة مفتش التعمير ثلاث رتب (مفتش التعمير، مفتش رئيسي للتعمير، رئيس مفتشي التعمير).

وفي هذا الصدد، نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران على مهام مفتشو التعمير كما يلي:

" يكلف مفتشو التعمير تحت السلطة السلمية، بالبحث عن المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير ومعاينتها.

بالإضافة إلى ذلك يراقبون تطبيق الأحكام المقررة في آليات ومستندات التعمير ويحرصون على ذلك."

2. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران

والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، والذين يعينون من بين:

✓ رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

✓ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

✓ المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) (2).

✓ المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير (3).

✓ التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات (03) على الأقل في ميدان التعمير (4).

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-255، المؤرخ في 14 جوان 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر، العدد 43 الصادرة لسنة 1991 (الملغى) بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241، المؤرخ في 22 جوان 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج ر العدد 43 لسنة 2009.

(2) - ألغى المرسوم التنفيذي رقم 09-343 خبرة السنتين بالنسبة للمهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية، على خلاف المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي اشترط فيهم خبرة السنتين على الأقل في ميدان التعمير.

(3) - قلص المرسوم التنفيذي رقم 09-343 من مدة الخبرة إلى سنتين (02) بعدما كانت مقدرة ب (03) سنوات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(4) - قلص المرسوم التنفيذي رقم 09-343 من مدة الخبرة بالنسبة للتقنيين السامين في البناء إلى 3 سنوات بعدما كانت محددة ب 5 سنوات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

ووفقا لمقتضيات نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المعدلة لنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يتم تعيين هؤلاء الأعوان بموجب قائمة إسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا، وذلك بناء على اقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية: فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا: فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

حسنا فعل المشرع، عندما أسند مهمة التعيين للوالي بناء على اقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، حيث كان التعيين يتم بموجب مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

ونصت الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 السابق ذكره على مهام الموظفين المنتميين إلى سلك المهندسين<sup>(1)</sup> كما يلي:

" ويمارسون، فضلا عن ذلك، تحت السلطة السلمية حسب رتبهم واختصاصهم، كل مهمة أو عمل تنسيقي له صلة بالتنسيق أو الدراسات أو البحث والمراقبة في حدود صلاحيات الإدارة المكلفة بالسكن والعمران".

كما حددت المواد 35، 36، 37 من نفس المرسوم المهام الموكلة لسلك المهندسين المعماريين<sup>(2)</sup>. ووفقا لمقتضيات نص المادة 52 من نفس المرسوم، يكلف التقنيون الساميين بالقيام بعمليات الرقابة المتعلقة بتنفيذ الأشغال وتقييم النتائج.

أما عن مهام الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 11-334<sup>(3)</sup>.

يتضح أن المشرع وسع من دائرة الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن مخالفات أحكام التشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير ومعاينتها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المعدل

(1) - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241، المصدر السابق.

- لمزيد من التفصيل حول مهام سلك المهندسين، راجع المواد 19، 20، 21، 22، من المصدر نفسه.

(2) - أنظر المادة 33 من المصدر نفسه.

(3) - أنظر المواد 261، 262، 263 من المرسوم التنفيذي رقم 11-334 المؤرخ في 20/09/2011، يتضمن القانون

الأساسي الخاص بموظفي إدارة الجماعات الإقليمية، ج.ر العدد 53 لسنة 2011.

والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55، والذي صدر تطبيقاً لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حيث أن العامل المشترك بين هؤلاء الأعوان هو التخصص في ميدان الهندسة المعمارية والمدنية والبناء، مما يؤهلهم القيام بمهمة البحث والمعاينة بكل كفاءة وخبرة.

الفرع الثالث: الأعوان المؤهلون طبقاً لقوانين خاصة لها علاقة بقانون التعمير

### 1-الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 08-15

نصت المادة 68 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

"تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

وتطبيقاً لنص المادة 68 المذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-156<sup>(1)</sup>، حيث

عرف نص المادة الثانية منه فرق المتابعة والتحقق كما يلي:

" هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية".

ووفقاً لمقتضيات نص المادة السابعة، يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتشي التعمير.
  - المهندسين المعماريين.
  - المهندسين المدنيين.
  - مهندسي التطبيق (في البناء).
  - التقنيين السامين (في البناء).
  - المتصرفين الإداريين.
- ويعين أعوان الفرق من قائمة إسمية حسب الحالة، عن طريق:
- قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء.

(1) -المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر العدد 27 لسنة 2009.

- قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

وتكلف فرق المتابعة والتحقق بالمهام الآتية:

- ✓ البحث في مخالفات القانون رقم 15/08 ومعاينتها.
- ✓ متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- ✓ معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- ✓ متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- ✓ المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات<sup>(2)</sup>.

## 2-الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 03-03:

تنص المادة 33 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الإشارة إليه على ما يلي:

" يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
- مفتشي السياحة.
- مفتشي التعمير.
- مفتشي البيئة".

وفي إطار ممارسة مهامهم، يؤهل هؤلاء الأعوان الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية، وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هاته المناطق، والتحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيأة، وكذا رخص البناء المقررة في هذا القانون، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة

(1) - المادة 8 من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الثانية من المادة 62 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة<sup>(1)</sup>.

وألزم المشرع مفتشو السياحة بأداء اليمين أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً كغيرهم من الأعوان المؤهلين قانوناً لمعاينة المخالفات<sup>(2)</sup>.

### 3-الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي.

نصت المادة 92 من القانون رقم 98-04 على ما يلي:

" يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الأشخاص الآتي بيانهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة."

ويعاقب كل من يعرقل عمل هؤلاء الأعوان أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم في أداء مهامهم وفقا لأحكام قانونا العقوبات<sup>(3)</sup>. ويقوم الأعوان المكلفون بالبحث عن المخالفات ومعاينتها بتحرير محاضر بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة<sup>(4)</sup>.

### 4-الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

نصت المادة 37 من القانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على ما يلي:

" يؤهل للبحث والمعاينة وإثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه:

(1) - المادة 36 من القانون رقم 03-03، المصدر السابق.

(2) - المادة 34 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 93 من القانون رقم 98-04، المصدر السابق.

(4) - المادة 105 من المصدر نفسه.

- ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.

- مفتشو البيئة."

5-الأعوان المحددون بموجب القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

تنص المادة 66 من القانون رقم 11-04 على ما يلي:

" زيادة على أعوان وضباط الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون".

وتطبيقا لنص هذه المادة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المحدد لقائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كفاءات تعيينهم<sup>(1)</sup>.

وطبقا لمقتضيات نص المادة الثانية منه، يتم تعيين الأعوان المؤهلون طبقا لأحكام القانون رقم 11-04 من بين المستخدمين الممارسين بالإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن والعمران ومصالحها الخارجية و/أو مستخدمى التأطير التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>(2)</sup>، لاسيما منهم<sup>(3)</sup>:

- المتصرفون الرئيسيون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية).
- المتصرفون الممارسون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية) الممارسون مند أكثر من ثلاث سنوات.
- رؤساء المهندسون المعماريون ورؤساء المهندسون (الهندسة المدنية والبناء).
- المهندسون المعماريون الرئيسيون والمهندسون الرئيسيون (الهندسة المدنية والبناء).

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13/12/2016، الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كفاءات تعيينهم، ج.ر العدد 73 لسنة 2016.

(2) - أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر العدد 73 لسنة 1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05/06/2014، ج.ر العدد 37 لسنة 2014.

(3) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-323، المصدر السابق.

- المهندسون المعماريون ومهندسو الدولة (الهندسة المدنية والبناء)، الممارسون منذ أكثر من ثلاث سنوات.
  - التقنيون السامون (العمران وإدارة الأشغال) الممارسون منذ أكثر من خمس سنوات.
- ورغبة من المشرع في حماية المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة الذي نص على ضرورة حمايتها بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، عمل على توسيع دائرة الأعوان المؤهلين لبحث ومعاينة المخالفات بهذه المناطق:

المساحات الخضراء<sup>(1)</sup>، المجالات المحمية<sup>(2)</sup>، حماية البيئة والتنمية المستدامة<sup>(3)</sup>.

وبعد إتمام إجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا لبحث ومعاينة مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وبعد تأديتهم لليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا، يمكنهم مباشرة مهامهم بموجب تكليف مهني<sup>(4)</sup>.

أما عن كيفية ممارسة هؤلاء الأعوان لمهمة المعاينة والمراقبة الميدانية، سوف نتولى شرحها من خلال المبحث الموالي.

(1) - أنظر المادة 34 من القانون رقم 07-06، المصدر السابق.

(2) - أنظر المادة 38 من القانون رقم 11-02، المصدر السابق.

(3) - المادة 111 من القانون رقم 03-10، المصدر السابق.

(4) - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المعدل والمتمم، المصدر السابق والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المصدر السابق.

## المبحث الثاني: كفاءات وإجراءات المعاينة

يباشر الأعوان المؤهلون قانونا للبحث عن مخالفات أنظمة التهيئة والتعمير مهامهم من خلال المعاينة والمراقبة التي يتم بمقتضاها إثبات وجود مخالفات لأحكام وقواعد العمران وفق شروط وكفاءات حددها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم والقانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 09-156 السابق ذكره. من هذا المنطلق، سوف نتناول:

- الزيارة الميدانية لورشات الأشغال (المطلب الأول).
- تثبيت مخالفات التعمير بموجب محاضر (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: الزيارة الميدانية لورشات الأشغال

ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا بالزيارة الميدانية لورشات البناءات الجاري تشييدها، حيث نصت المادة السادسة من القانون رقم 04-05 المعدلة للمادة 73 من القانون رقم 90-29 على أنه:

"يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت."

كما نصت المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على ما يلي: " طبقا لأحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما."

باستقراء نص المادتين، نستنتج أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون القيام بالزيارات التقديرية للبناءات في طور الانجاز بغض النظر عن صاحب المشروع سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا وأيا كان موقع البناءة.

ودون النظر إلى الهدف الذي شيدت من أجله، وهذا ما يستفاد من خلال كلمة "يجب" التي تعني الإلزام، وعبارة " كل البناءات".



وفي نفس السياق، نصت الفقرة الأولى من المادة 27 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح"

ويؤهل الأعوان المذكورين في نص المادة 68 من نفس القانون بمعاينة مخالفات قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات<sup>(1)</sup>. أما عن الوقت المحدد للقيام بالزيارة الميدانية والإجراءات القانونية التي يجب أن يتبعها الأعوان والحماية المقررة لهم، سوف نتولى شرحها تباعا كما يلي:

**الفرع الأول: الوقت المحدد للزيارة الميدانية.**

**الفرع الثاني: الخطوات القانونية للزيارة الميدانية.**

**الفرع الثالث: الحماية المقررة للأعوان المؤهلين.**

**الفرع الأول: الوقت المحدد للزيارة الميدانية.**

لم يقيد القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا بوقت محدد للقيام بالزيارة الميدانية ومعاينة ورشات الأشغال، هذا ما نستشفه من نص المادة السادسة من القانون رقم 04-05 المعدلة للمادة 73 من القانون رقم 90-29 بنصها:

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا زيارة.....في أي وقت."

ونص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، والتي نصت على ما يلي:

"يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما. يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي."

فقد كان أمر زيارة رئيس المجلس الشعبي البلدي لمواقع الأشغال جوازي بموجب نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدلة بموجب المادة السادسة من القانون رقم 04-05.

وحسنا فعل المشرع، إذ بذلك شدد الرقابة على المخالفات والتجاوزات في مجال التعمير، وأغلق الباب أمام تهاون رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحججهم بعدم وجوب المعاينة، وترك كامل

(1) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المصدر السابق.

المسؤولية في ذلك على عاتق الأعوان، كما تم إعفاء الوالي من ممارسة هذه المهام، حيث قصرها فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين<sup>(1)</sup>.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يكون مرفقا بالأعوان المؤهلون قانونا حتى يتمكن القيام بالمراقبة<sup>(2)</sup>.

حسنا فعل المشرع بعدم تقييده لوقت الزيارة الميدانية لورشات الأشغال والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها، مما يسمح لهم بممارسة مهامهم في كل وقت يرونه مناسباً، خاصة الفترة الليلية وأيام العطل والراحة التي يستغلها المخالفين في القيام بالبناء غير المرخص له. ووفقا لمقتضيات نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السابق ذكره، تختص فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها في مباشرة اختصاصها نهاراً وأثناء أيام العمل وحتى أيام الراحة والعطل، إلا أن تحديد الزمان بمصطلح "النهار" يجعل تقديره أمر نسبي مما قد يمس بشرعية إجراءات الرقابة والمعاينة في هذا الإطار<sup>(3)</sup>.

كما يمكن للفرق مباشرة زيارتها بشكل فجائي أو بالإعلان عنها. وتعتبر الزيارات الفجائية زيارات مباغته لورشات البنائات والتجزئات السكنية دون إعلام أصحاب الورشات والتجزئات بموعد الزيارة، حيث تتم بالأخص في عطلة نهاية الأسبوع وكذا بعد ساعات العمل أي في الفترة الليلية. وقد تكون الزيارة في فترة أوقات العمل وبالإشعار المسبق بموعد الزيارة لصاحب الورشات أو التجزئات السكنية.

والزيارات الفجائية تكون فعالة لأن طابع الفجائية في الزيارة يضع حداً أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص، تقاديا لأي عملية مراقبة من طرف الإدارة، لأن في اعتقادهم أن الزيارات لا تكون إلا في الأيام العادية. وفي الواقع العملي، نادر ما تكون الزيارات الفجائية، وإن كانت فإنها من باب الصدفة أو عن طريق تبليغ المواطنين عن وجود بنايات فوضوية وسببت لهم ضرر<sup>(4)</sup>.

(1) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 148.

(2) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 122.

(4) - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 168.

## الفرع الثاني: الخطوات القانونية للزيارة الميدانية

حتى تكون المعاينة الميدانية فعالة ومجدية، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون وفرق المتابعة والتحقق إتباع الخطوات المحددة قانوناً، والتي نوجزها فيما يلي:

### 1- ضبط جدول زمني لزيارة الأشغال

وفقاً لمقتضيات نص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم ونص المادة الحادي عشر من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، تتم المراقبة وفق جدولين زمنيين:

أ- جدول يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية يعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع وجوبية تبليغ نسخة منه إلى مدير التعمير والبناء والوالي المختصين إقليمياً. على أن يتم ذلك باقتراح من رؤساء فرق المتابعة والتحقق بالنسبة للأعوان المؤهلون طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المذكور أعلاه.

ب- جدول يخص الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير يعد من طرف مدير التعمير والبناء ويجب أن تبلغ نسخة منه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير.

مما يفيد أن هناك زيارات ميدانية يبرمجها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وزيارات أخرى يبرمجها مدير التعمير والبناء كل في مجال اختصاصه.

### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أن النص القانوني جاء غامضاً لم يوضح كيف يتم التنسيق بين رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء؟

وعلى الرغم من تأكيد المشرع في كل النصوص القانونية على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمعاينة الميدانية مرفقاً بالأعوان المؤهلين قانوناً الذي نص على صفتهم القانونية بموجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم والرسوم التنفيذية رقم 06-55 المعدل والمتمم، غير أنه لم يبين النقاط التالية:

✓ عدد الأعوان الذين يرافقون رئيس المجلس الشعبي البلدي؟ هل كل الأعوان المنصوص عليهم قانوناً يرافقونه إلى ورشات البناء؟

✓ على أي أساس يتم اختيار رئيس المجلس الشعبي البلدي للأعوان المرافقة له؟

✓ على أي أساس يتم اختيار مدير التعمير والبناء للأعوان؟

✓ أقر المشرع على برمجة جدولين زمنيين لزيارة الورشات دون توضيحه لكيفية التنسيق بينهما؟

✓ لم ينص المشرع على ضرورة تحضير جدول أعمال يحدد فيه مسار الزيارة الميدانية والهدف منها (يتضمن الورشات المزمع زيارتها، ملاحظات وتوصيات الزيارات السابقة، الحالات التي اتخذ بشأنها قرارات بعد تحرير المحاضر؟)

نعتقد أنه من الأفضل أن يتدخل المشرع بموجب نص تنظيمي يوضح فيه بصورة دقيقة كيفية تنظيم الخرجات الميدانية، كيفية التنسيق بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانوناً، تحديد المهام والمكلفون بها على سبيل الحصر، حتى لا يترك مجالاً للإهمال واللامبالاة بين الأعوان.

## 2- استظهار التكليف المهني

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على ما يلي:  
" يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم تكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير، أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بعملية المراقبة.

يصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف المهني.

يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام، ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة."

ونصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 على ما يلي:

" يمنح أعوان الفرق في إطار تأدية مهامهم المحدد في المادتين 4 و5 أعلاه وطبقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، تكليفاً مهنياً، يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء، والوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية.

يتعين على الأعوان استظهار تكليفهم المهني أثناء ممارسة نشاطاتهم.

يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة."

وتكمن أهمية استظهار التكليف المهني في تسهيل أداء مهام الأعوان، حيث يعد وسيلة إثبات للصفة القانونية للعون المكلف بالمراقبة.

وبالإضافة للتكليف المهني، يلزم القانون فرق المتابعة والتحقيق بأن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح<sup>(1)</sup>، وهذا بهدف ضمان موضوعية المراقبة بمواجهة الشخص الخاضع لها بما تم التصريح به<sup>(2)</sup>.

### 3- طلب الوثائق المتعلقة بالبناء.

نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على ما يلي:  
" يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء القيام بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو موكله أو من ممثلي صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة

- التصريح بافتتاح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء."

وأكدت المادة السادسة من القانون رقم 04-05 المعدلة للمادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على إمكانية طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت.

باستقراء نص المادتين، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

#### الملاحظة الأولى:

ينتضح من نص المادتين أن المشرع منح الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا طلب كل وثيقة يرونها مفيدة ومناسبة خلال قيامهم بالمعاينة.

#### الملاحظة الثانية:

بالنسبة للتصريح بافتتاح الورشة لم يعد معمول به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ولا المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا فيما يخص رخصة الهدم.

أين ألزم المشرع صاحبها بالتصريح بافتتاح الورشة قبل مباشرة أشغال الهدم<sup>(1)</sup>. في حين اكتفى بتعليق لوحة الورشة وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم فيما يخص رخصتي التجزئة

(1)- الفقرة الأولى من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المصدر السابق.

(2) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 125.

والبناء<sup>(2)</sup>. وبالتالي في هذه الحالة يتم التأكد من وجود لوحة الورشة بالموصفات المحددة قانوناً.

#### الملاحظة الثالثة:

حسناً فعل المشرع عندما أوجب رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المرافقين له طلب تقديم رخصة البناء، وذلك من أجل التأكد أن الأشغال التي يباشرها المعني بالأمر بموجب رخصة البناء المسلمة مستوفية لكل الشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانوناً. وكذلك فيما يخص إمكانية طلبهم للوثائق التقنية الخاصة بالبناء وتتمثل في مخططات الهندسة المدنية والمعمارية التي يؤشر عليها من طرف المصالح التقنية التي تمنح للمعني مع قرار رخصة البناء<sup>(3)</sup> للتأكد من مدى احترام المعني بالأمر لمحتوى هذه المخططات وتقيده بالموصفات والمعايير التقنية لما لها من تأثير على البناية من حيث أساس وهيكل البناية، ارتفاعها، الربط بمختلف الشبكات وغيرها.

#### الملاحظة الرابعة:

جعل المشرع طلب رخصة الهدم حسب السلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المرافقين له، نعتقد أنه من الأفضل أن يتم طلبها مثل رخصة البناء، خاصة إذا تعلق الأمر بالهدم الجزئي.

#### الملاحظة الخامسة:

معاينة ومراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان لورشات البناءات في طور الإنجاز تقتصر على التأكد من وجود الوثائق الثبوتية وصحتها فقط، دون مراقبة ومعاينة البناءات من ناحية نوعية المواد المستعملة في البناء، كيفية استعمال هذه المواد؟ وغيرها من الأمور التقنية المتعلقة بالبناء تركيب البلاط، السلام، تركيب قنوات الغاز، الدهن وغيرها، لاسيما فيما يتعلق بالبناءات الفردية التي نادراً وأن يعتمد أصحابها على مهندس معماري أو مكتب دراسات لمتابعة الأشغال.

كما نصت الفقرة الثانية من نص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 على

ما يلي:

(1) - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 29 والمادة 60، المصدر نفسه.

(3) - المادة 55 من المصدر نفسه..

" وبهذه الصفة، يجب عليهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالبنائية، التي يرونها مفيدة."

يتضح من خلال نص هذه المادة، أن المشرع لم يقيد فرق المتابعة والتحقق بطلب نوع محدد من الوثائق، بل فتح لهم المجال لطلب أي وثيقة يرونها ضرورية ومهمة. كما يمكن للأعوان المؤهلين التحقيق مع الشخص الخاضع للرقابة بطرح أسئلة عليه تسمح بالإجابة عنها بالكشف عن المخالفات<sup>(1)</sup>.

وتتفرد فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء في التمتع باختصاص تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطة المختصة وفقا لما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المذكور أعلاه.

**الفرع الثالث: الحماية المقررة للأعوان المؤهلين.**

أقر المشرع على إمكانية الأعوان المؤهلون الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلتهم أثناء تأدية مهامهم وفق ما نصت عليه المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم.

ونصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، على ما يلي:

" تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم."

كما نصت المادة 71 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي:

" تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه ان يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم."

والملاحظات التي يمكن تسجيلها هنا:

**الملاحظة الأولى:**

حسنا فعل المشرع بتقريره لتوفير حماية قانونية للأعوان المؤهلون أثناء ممارسة مهام المعاينة والمراقبة، ويعد التكليف المهني أهم ضمانات قانونية توفرها الدولة للأعوان تمكنهم الدخول إلى ورشات البناء دون احتجاج صاحب الورشة على ذلك، كما تعتبر إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلتهم أثناء تأدية مهامهم ضمانات قانونية لهم<sup>(2)</sup>.

(1) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 121.

(2) - المادة 67 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

## الملاحظة الثانية:

نص المادة 13، ونص المادة 71 المذكورين أعلاه، يشوبهما اللبس والغموض، حيث أن المشرع لم يحدد ما هي أشكال الضغوط والتدخل التي تخل القيام بالنشاط أو تضر بتأدية المهام؟

وما هي أشكال الضغوط والتدخل التي تسبب ضررا لنزاهتهم أو التي تمس بسلامتهم؟ حيث أن كلا النصين جاء بصفة العمومية، وهذا ما يفهم من عبارة " كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها "، وعبارة " كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله " مما يفتح المجال للتأويل وتحجج الأعوان بعدم ممارسة المهام لأبسط الأمور التي قد تواجههم أثناء ممارسة مهامهم، وعليه يمكن القول بأن الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين حماية ناقصة مقارنة بحجم المضايقات والضغوطات التي قد يواجهونها.

ويمكن الإشارة أن المشرع منع الأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة ومراقبة المخالفات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم من دراسة البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى<sup>(1)</sup>.

وفي نفس السياق نصت المادة 72 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، على ما يلي: " لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون لأقاربكم حتى الدرجة الرابعة."

## ويمكننا تسجيل الملاحظة التالية:

يتضح أن درجة القرابة اعتدت إلى الدرجة الرابعة بالنسبة لفرق المتابعة والتحقيق، مما يفيد توسيع المشرع لحالات التنافي، لعل ذلك يرجع إلى طبيعة الملفات التي يراقبها ويتفحصها هؤلاء الأعوان المتعلقة بالتجزئات والمجموعات السكنية، وبصفة عامة نستحسن هذا المنع الذي فرضه المشرع على الأعوان تجنباً للمحاباة وحتى يقومون بالمراقبة والمعاينة بكل حياد وموضوعية.

إن غاية هذه الضمانات هي تمكين الأعوان المؤهلون من القيام بإجراءات المراقبة والمعاينة ومن تحقيق الهدف المتوخى منها والمتمثل في قمع جرائم البناء والتعمير من خلال المتابعة التي تتم على أساس محضر المعاينة الناتج عن هذه الإجراءات<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 127.



**المطلب الثاني: تثبيت مخالفات التعمير بموجب محاضر**

أثناء قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا بالمعاينة الميدانية. وضبطهم لمخالفات قواعد التهيئة والتعمير، يجب عليهم إثبات ذلك بتحرير محاضر.

ويعرف المحضر على أنه:

" الوثيقة المكتوبة التي تحرر من قبل الأعوان والسلطات المختصة في مجال العمران والبناء أثناء ممارسة مهامهم، حيث يحررون فيه كل التفاصيل المخالفة سواء كانت أشغال البناء منهية أو في طور الإنجاز." (1).

وفي هذا الصدد تنص المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما

يلي:

" عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف.

يوقع محضر المعاينة من العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر.

في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحا إلى أن يتبث العكس."

كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على ما يلي:

" تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا".

باستقراء نصوص هاته المواد يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

(1) - زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018-2019، ص 342.

**الملاحظة الأولى:**

حسنا فعل المشرع عندما جعل المحاضر تحرر وفق نموذج موحد من الناحيتين الشكلية والموضوعية، وبالرجوع إلى نموذج المحضر الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم يتضمن المحضر من الناحية الشكلية ما يلي:

- ✓ التاريخ الكامل للمعاينة.
- ✓ صفة العون المؤهل.
- ✓ طبيعة الأشغال ومكانها.
- ✓ اسم ولقب المخالف وتاريخ ومكان الازدياد وعنوانه.
- ✓ توقيع العون المؤهل الذي عاين المخالفة.
- ✓ توقيع صاحب الأشغال أو ممثله.

من الناحية الموضوعية يتضمن:

- ✓ وقائع المخالفة بصورة دقيقة.
- ✓ تصريحات المخالف.

**الملاحظة الثانية:**

أعطى المشرع الحق للمخالف في رفض التوقيع على المحضر وأوجب العون تسجيل ذلك بالمحضر، حيث يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس.

**الملاحظة الثالثة:**

لم يحدد المشرع صفة المخالف الذي يدلي بالتصريحات، غير أنه حدد صفة الممضي على المحضر في صاحب الأشغال أو ممثله، مما يفيد أن الذي يدلي بالتصريحات قد يكون صاحب الأشغال أو ممثله.

**الملاحظة الرابعة:**

أوكل مهمة تحرير المحضر وسرد الوقائع والإمضاء للعون الذي عاين المخالفة، وأكد في جميع النصوص القانونية أن المعاينة تكون بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان، أي المعاينة تكون بصفة جماعية، وتحرير المحضر والإمضاء عليه يكون بصفة فردية.

على أي أساس يتم اختيار العون المؤهل للتحضير والإمضاء؟ هل يتحمل المسؤولية وحده؟ حتى بالرجوع لنموذج المحضر الملحق بالمرسوم، نجد أنه يبين أن المعاينة تمت من طرف عون واحد، حبذا لو تضمن المحضر قائمة إسمية للأعوان الحاضرين بما فيهم رئيس المجلس الشعبي البلدي في شكل لجنة والإمضاء يكون من رئيس اللجنة.

### الملاحظة الخامسة

تخضع محاضر المخالفات لرقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا، حيث أنط المشرع بكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا اختصاص مسك سجلات متابعة الأشغال ومعاينة المخالفات<sup>(1)</sup>.

ووفقا لمقتضيات نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، يجب أن يرفق محضر المعاينة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، هوية المخالف وعنوانه. أما عن تحرير المحاضر وفقا لأحكام القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، نصت المادة 65 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها. " ونصت الفقرة الأولى من المادة 66 من نفس القانون على ما يلي:

" يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة....."

### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

يتم تحرير محضر المخالفة اعتمادا على ما صرح به المصريح، وتوقيع المحضر يكون من مرتكب المخالفة، دون تحديد المشرع لشكل المحضر أو مضمونه.

كما أنه لم يحدد من خلال القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم أي نوع من المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة، بل ترك الأمر واسعا ومفتوحا أمام تحرير محضر بأي مخالفة يرصدها الأعوان بغض النظر عن نوعها وهو الأمر الذي فعلا أضفى نوعا من الجدية على عملية مكافحة مخالفة التعمير<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 10، ممن المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، المصدر السابق والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المصدر السابق.

(2) - عابدة ديرم، "مكافحة مخالفات العمران في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والإدارية، المجلد 50، العدد 05، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، ص 282.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 09-154 نص على محضر عدم مطابقة البناية<sup>(1)</sup> والذي يتم تحريره وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور أعلاه. وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف<sup>(2)</sup>.  
 وحدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، أنواع المحاضر والحجية القانونية لها.  
 والتي سنتولى شرحها كما يلي: أنواع المحاضر (الفرع الأول). الحجية القانونية للمحاضر (الفرع الثاني). والعقوبات المقررة على المخالفين (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: أنواع المحاضر

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على ما يلي:  
 "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:  
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.  
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.  
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم."

وبناء على ذلك، سنتناول كل نوع من المحاضر الثلاث بشيء من التفصيل، على النحو الآتي:

#### أولاً: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء

عند قيام العون بالمعاينة الميدانية، وتبين له أنه قد شرع في مباشرة الأشغال المتعلقة بالبناء دون الحصول على رخصة البناء، يجب عليه تحرير محضر يثبت فيه المخالفة المرتكبة والمتمثلة في الشروع في أشغال البناء دون رخصة.

وهذا ما أكدته نص المادة السابعة من القانون رقم 04-05 المدرجة لمادة جديدة والمتمثلة في المادة 76 من القانون رقم 90-29 والتي تنص على ما يلي:

"يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة....."

ووفقاً لمقتضيات نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، يحرر العون المؤهل قانوناً محضر أشغال بدون رخصة بناء وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم

(1) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق.

(2) - عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007، ص 282.

ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. وفي حالة تقاعس هذا الأخير، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

أما عن الجهات المختصة بتنفيذ عملية الهدم هي مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، وفي المقابل تقع تكاليف الهدم على عاتق المخالف، ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية المتاحة. كما أن قرار الهدم في هذه الحالة ينفذ مباشرة بعد إصداره من قبل البلدية. وحتى إن تمت معارضته من طرف المخالف أمام الجهات القضائية المختصة، إذ أن رفع دعوى ضد هذا القرار لا يوقف عملية الهدم وفقا لما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

ويجب على الإدارة الإسراع وعدم التماطل في تنفيذ قرار الهدم، لأنه باستطاعة المخالف اللجوء إلى قاضي الاستعجال بغية طلب وقف تنفيذ قرار الهدم، لكن ذلك لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من طرف الإدارة، فالبلدية قد تنفذ قرار الهدم قبل أن يلجأ المخالف إلى قاضي الاستعجال أو أثناء سريان الدعوى وقبل صدور قرار قضائي فيها.<sup>(1)</sup>

#### والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أن المشرع من خلال نص المادة 76 مكرر 4 المذكورة أعلاه، منح للإدارة ممثلة في البلدية والولاية سلطة التنفيذ المباشر لعملية الهدم دون اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم في ذلك، خلافا لما كان معمول به في ظل القانون رقم 90-29 قبل تعديله<sup>(2)</sup>.

وقضى مجلس الدولة في قراره رقم 16148 بتاريخ 2004/05/11<sup>(3)</sup>، بأنه قد تضطر البلدية اللجوء للقاضي الاستعجالي الإداري لوقف الأشغال لمن شرع بالبناء دون الحصول على

(1) - لحسن بن شيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص 280.

(2) - المادة 76 من القانون رقم 90-29 الملغاة بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - القرار رقم 16148 بتاريخ 2004/05/11، مجلس الدولة، نقلا عن، جمال سايس، رخصة البناء، المرجع لسابق، ص 38، 39.

رخصة البناء خرقة عمدا للقانون، والقاضي الاستعجالي تمسك عن صواب باختصاصه بمعاينته الحالة المستعجلة التي تميز طلب البلدية.

ويمكن التتويه، أن الإدارة لم تحسن تطبيق أحكام المادة 76 مكرر 4، وبقيت تلجأ إلى القضاء لطلب الحكم لها بالهدم<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا الأساس كرس مجلس الدولة مقتضيات المادة 76 مكرر 4 في القرار رقم 029665 بتاريخ 2007/04/25،<sup>(2)</sup> وعليه لم يصبح للقاضي الإداري دور في الهدم الناتج عن البناء بدون رخصة.

ويعتبر البناء دون ترخيص، النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار -أو من له السيطرة القانونية عليه- متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة<sup>(3)</sup>.

وعلى هذا الأساس، يشمل البناء دون رخصة كل الأشغال الخاضعة لرخصة البناء المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

وفي هذا الصدد، قضى مجلس الدولة في قراره 545971 الصادر بتاريخ 2000/01/17<sup>(4)</sup> بأنه لا يمكن القيام بأشغال التوسيع دون الحصول على رخصة البناء، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي:

" حيث أنه في قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهو ما يعد خرقة صارخا

(1) - وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 020217 بتاريخ 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005، ص 123 وما يليها، حيث جاء فيه:

" إذا كان القانون خول لرئيس البلدية صلاحية هدم الأشغال المنجزة مخالفة لقانون البناء والتعمير دون اللجوء إلى العدالة، فإنه في نفس الوقت لم يمنعه من المطالبة بذلك قضائيا."

(2) - القرار رقم 029665 بتاريخ 2007/04/25، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 176، 177.

(3) - محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016، ص 165.

(4) - قرار رقم 545971 بتاريخ 2000/01/17، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة جديدة 2018، المرجع السابق، ص 342.

للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون."

كما قبلت المحكمة العليا إدانة متهم على أساس البناء دون رخصة لقيامه بإنجاز جدار صلب للتسييج زيادة على إنجازه لحائط دعم، في حين أن رخصة البناء لم تشمل سوى الترخيص بإنجاز حائط الدعم، لذا اعتبرت المحكمة العليا أن رخصة البناء غائبة بالنسبة لأشغال إنجاز الجدار الصلب للتسييج<sup>(1)</sup>.

ويمكن لأي مالك عقاري يرى بأن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة، أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم والتعويض إن اقتضى الحال ذلك. هذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 16/05111 المؤرخ في 2016/10/13<sup>(2)</sup>. وكذلك مجلس الدولة في قراره رقم 096068 بتاريخ 2015/01/22<sup>(3)</sup>. غير أنه لا يمكن المطالبة بتعويض عن هدم بناء منجز بدون رخصة بناء، تنفيذاً لقرار صادر عن البلدية إلا بعد الطعن في القرار وإلغائه قضائياً<sup>(4)</sup>.

وتتحمل البلدية مسؤولية خطئها في حالة قيامها بالهدم رغم وجود رخصة البناء وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا بتاريخ 1998/04/27<sup>(5)</sup>، حيث ورد في منطوق القرار ما يلي: "ولما كان- ثابتاً في قضية الحال- أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية، رغم أن

(1) -قرار رقم 471056، بتاريخ 2009/12/24، المحكمة العليا، نقلا عن، ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص58.

أنظر أيضا: -قرار رقم 3408 بتاريخ 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، ص139.

- قرار دون رقم بتاريخ 2001/01/22، المحكمة العليا، نقلا عن لحسن بن شيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص315.

(2) - القرار رقم 16/05111 المؤرخ في 2016/10/13، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، "غير منشور" نقلا عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص98.

(3) -قرار رقم 096068 بتاريخ 2015/01/22، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الرابعة عشرة، المرجع السابق، ص 229.

(4) - قرار رقم 060718 بتاريخ 2011/03/31، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 12، 2014، ص 203 وما يليها.

(5) - قرار رقم 167252، بتاريخ 1998/04/27، المحكمة العليا، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الرابعة عشرة، المرجع السابق، ص 220.

المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه، فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف."

وتسأل البلدية عن أعمالها غير المشروعة كقاعدة عامة على أساس الخطأ والمرتببة لأضرار في حق الجمهور وفقا لمقتضيات نص المادة 144 من قانون البلدية رقم 10-11 والتي تنص على ما يلي:

" البلدية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي ومنتخبو البلدية ومستخدموها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبةها.

وتلزم البلدية برفع دعوى الرجوع أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة ارتكابهم خطأ شخصيا."

وهو نفس المضمون الذي تناوله نص المادة 144 من قانون البلدية لسنة 1990 الملغى بموجب نص المادة 218 من القانون رقم 10-11 المذكور أعلاه.

وهذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره بتاريخ 1999/03/08 في قضية بين رئيس المندوبية التنفيذية لعين أزال ضد (ع.ط) ومن معه<sup>(1)</sup>، حيث جاء في منطوق القرار ما يلي:

" ..... بالرجوع إلى أدلة الملف، يتبين أن مسؤولية البلدية قائمة، بحيث أن أشغال حفر الحفرة كانت تحت إدارة البلدية، وأن البلدية هي التي رخصت بها سكان القرية لجمع القمامة. حيث كان يجب على المندوبية التنفيذية لبلدية عين أزال أخذ كل الإجراءات المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول لحماية الحفرة، حيث كان على البلدية التأكد من أن هذه الحفرة لا تشكل خطرا على المحيط ولا سيما الأشخاص.

حيث أن هذا التقصير والإهمال من طرف البلدية أدى إلى غرق ابن المستأنف عليه." حيث يستنتج مما سبق ذكره أن مسؤولية البلدية ثابتة، وبالتالي فهي ملزمة بتعويض ذوي الضحية....."

وقضى مجلس الدولة في قرار له رقم 016558 بتاريخ 2004/05/11<sup>(1)</sup> بالحكم على البلدية بتعويض مالك العقار نتيجة قرار التعسفي.

(1) - قرار دون رقم، فهرس 90 بتاريخ 1999/03/08، لمجلس الدولة، "عير منشور" نقلا عن لحسن بن شيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 65.



أما عن كيفية تحديد التعويض، فقد استقر القضاء على أن أساس التعويض يأخذ بعين الاعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء والفواتير، وليس السوق السوداء، وهذا ما أشار إليه القرار رقم 89434 المؤرخ في 1991/12/29<sup>(2)</sup>:

" من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن الجهات القضائية غير مخولة قانونا باعتبار السوق السوداء لتقدير قيمة ما أنفق على عملية البناء.

ولما كان من الثابت في قضية الحال- أن قضاة الأساس بتعويضهم الطاعن مبلغا عن هدم مسكن معتمدين على الفواتير المقدمة والسعر الرسمي لمواد البناء طبقوا صحيح القانون".

وقد يتمثل الضرر في الحق الذي يتم الاعتداء عليه نتيجة البناء بدون رخصة مثل المساس بالمطل<sup>(3)</sup>، أو الحرمان من الإنارة أو من دخول الشمس<sup>(4)</sup>، أو الإنقاص في قيمة الأرض الفلاحية أو العقار أو بالاعتداء على حق الملكية بالبناء على ملك الغير طبقا لأحكام المادة 784 من القانون المدني<sup>(5)</sup>.

وتكمن أهمية تحديد الضرر في أنه يتم تقدير التعويض على أساسه، ولهذا فإن المحكمة العليا في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/10/28 في القضية رقم 469176 بين (ع.ب) ضد مقاطعة الغابات والنيابة العامة<sup>(6)</sup>، نقضت مع الإحالة فيما يخص الدعوى

(1) - القرار رقم 016558 الصادر بتاريخ 11-05-2004، فهرس 341، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-، المرجع السابق، ص 13.

(2) - القرار رقم 89434 الصادر بتاريخ 1991/12/29، نقلا عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة جديدة، 2018، المرجع السابق، ص 351.

(3) - أنظر القرار رقم 00012 الصادر بتاريخ 2001/01/08، الغرفة الثانية لمجلس الدولة "غير منشور" نقلا عن جمال سايس، رخصة البناء، المرجع السابق، ص 58 وما يليها.

(4) - وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 404069 الصادر بتاريخ 2007/06/13، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، ص 502 وما يليها.

(5) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 192.

-وفي هذا الصدد، قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 207261 الصادر بتاريخ 2001/02/28، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 150 وما يليها، بأن: "إزالة المنشآت المبنية التي أقامها الطاعن على أرض المطعون ضدهم بناء على الخبرة التي أثبت أن الحائط تم بناؤه على أرض الغير، فإنه قضاء صائب طبقا للمادة 784 من القانون المدني....."

(6) - قرار غير منشور الصادر بتاريخ 2010/10/28، القضية رقم 469176، المحكمة العليا، نقلا عن ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 192.

المدنية القرار الذي قضى بإلزام المحكوم عليه عن جريمة البناء بدون رخصة بدفع تعويضا للطرف المدني دون إبراز الضرر اللاحق به، حيث جاء في تسببها ما يلي:

" وأما فيما يخص الدعوى المدنية فإن القرار المنتقد لم يبين الأسباب والأساس التي اعتمد عليها في منح مبلغ التعويض المحكوم به إلى الطرف المدني، وكان على القضاة تبيان عناصر ذلك وتبيان الضرر اللاحق بالطرف المدني، ولما لم يفعلوا ذلك فقد عرضوا قرارهم في شقه المدني للنقض والإبطال."

ثانيا: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة لم يكتفي المشرع باشتراط رخصة البناء لمباشرة أشغال البناء، بل أوجب أن يكون الشروع في أشغال البناء مطابق لأحكام رخصة البناء المسلمة.

وقد نصت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 على ما يلي:

" في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه أيضا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف."

وطبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على ما يلي:

"..... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة.

ترسل نسخة منه، في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا."

باستقراء فحوى المادتين، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

### الملاحظة الأولى:

من خلال فحوى المادة 76 مكرر 5 المذكورة أعلاه، تبين لنا أن المسؤول عن عملية مطابقة البناء للرخصة البناء المسلمة ليس رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإنما هي من اختصاص القاضي (الجزائي)، حيث أن الإدارة ليس لها إلا أن تقوم بمعاينة المخالفة وتحرير المحضر من قبل الأعوان والالتزام بما حكم به القاضي.

وفي هذا الصدد، يتم إثبات جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة بمحضر معاينة، يحرره العون المخول ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، تقرر الجهة القضائية، الفاصلة في الدعوى العمومية، إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده. وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 427925 بين بلدية وادي العثمانية ضد (ب.ع) والنيابة العامة.<sup>(1)</sup>

فألجئ إلى القاضي الجزائي بالنسبة لهذه الحالة أمر وجوبي وهذا على خلاف الإجراءات السابقة الواردة في المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 أين جعلت تحقيق المطابقة تتم بموجب أمر إداري، أي تقرير لتسوية ودية من طرف الإدارة دون حاجة للجوء إلى القضاء، طالما كان ذلك ممكناً وهذا بالنظر لوجود رخصة صالحة لدى الباني.

### الملاحظة الثانية:

أبقى المشرع للقاضي الجزائي اختصاصه في الهدم في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة وهذا ما أقره مجلس الدولة في القرار رقم 050169 المؤرخ في 2014/02/25<sup>(2)</sup>، وجاء في حيثيات القرار ما يلي:

" حيث بعد الاطلاع على أوراق ملف القضية يتضح أنه لئن كان القانون يخول لرئيس البلدية إصدار قراراً بهدم البناء، فإن ذلك لا يكون سوى في الحالة التي يرقم فيها الشخص المخالف بأشغال بناء دون رخصة وهو ما نصت عليه المادة 67 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

(1) - قرار رقم 427925 الصادر بتاريخ 2009/04/22، المحكمة العليا، نقلاً عن جمال سايس، رخصة البناء، المرجع السابق، ص 80 وما يليها.

(2) - قرار رقم 050169 الصادر بتاريخ 2014/02/25، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلاً عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص ص، 142، 143.

حيث أن وضعية المدعي تتعلق بأشغال بناء خلافا للرخصة المسلمة له من المدعي عليه في 2003/05/17 تحت رقم 33، وبالتالي فإن الجهة المكلفة بتحقيق مطابقة البناء أو هدم الأجزاء الزائدة عن رخصة البناء هي جهة القضاء الجزائي التي يحيل إليها وكيل الجمهورية محضر معاينة المخالفة تطبيقا لنص المادة 76 مكرر 5 من القانون المذكور أعلاه.

حيث أن المستأنف-رئيس بلدية سيدي أحمد بإقدامه على إصدار قرار يتضمن هدم أشغال البناء الزائدة عما ورد في رخصة البناء، فإنه تجاوز الصلاحيات المخولة له قانونا وتدخل في عمل الجهة القضائية المختصة، مما يجعل قراره بالهدم عرضة للإبطال.

حيث أصاب قضاة أول درجة عندما قضوا بإلغاء القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي سيدي أحمد المتضمن هدم أشغال البناء، لذا يتعين تأييد قراره المستأنف.

ولا يحق للقاضي المدني منح تعويض ثان عن أفعال سبق الحكم بتعويض عنها من طرف القاضي الجزائي حال فصله في الدعوى المدنية ذات الصلة بالدعوى العمومية<sup>(1)</sup>.

كما أقر مجلس الدولة أن القاضي الإداري غير مختص بالبت في عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، يرسل الملف، بعد معاينة اللجنة المختصة، إلى وكيل الجمهورية، لتحريك الدعوى العمومية<sup>(2)</sup>.

حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي:

"حيث ثابت من الوثائق المرفقة أن المستأنف عليه خالف رخصة البناء المسلمة له قام بتعديلات على المشروع، وهذا ما عاينته اللجنة المختصة في محضرها المؤرخ في 2007/04/24.

حيث بالرجوع إلى المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير، عند ملاحظة عدم مطابقة رخصة البناء للأشغال المنجزة يتم إرسال الملف إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد تحريك الدعوى العمومية. حيث أن قانون التهيئة والتعمير لم يخول للقاضي الإداري صلاحية البت بشأن عدم مطابقة البناء المنجز للرخصة المسلمة.....".

(1) -قرار رقم 257751 الصادر بتاريخ 2003/10/22، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 2، 2003، ص 235 وما يليها.

(2) - قرار رقم 060475 الصادر بتاريخ 2011/03/31، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 12، 2014، ص 186 وما يليها.

ومن بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه ترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون العمران لإقامة البنايات بمختلف أغراضها<sup>(1)</sup>. وهذا ما سار عليه الاجتهاد القضائي الجزائري في قرار لمجلس الدولة رقم 086775 بتاريخ 2013/12/19<sup>(2)</sup> حيث قضى بأن:

" حيث أنه طبقا للمادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 فإنه في حالة عدم مطابقة البناء لمخططات رخصة البناء، فإن العون المكلف بالتعمير الذي عاين المخالفة يحرر محضرا تحيله البلدية إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا من أجل المتابعة الجزائية للمخالف.

حيث أنه طبقا للمادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 المشار إليها أعلاه، فإن البلدية كان عليها الأمر في قضية الحال بتحرير محضر المخالفة، وإحالة الملف على النيابة من أجل المتابعة

طلبات تبقى بدون أساس قانوني، إذا كان على البلدية اللجوء إلى القضاء الجزائري طبقا للمادة 76 مكرر 5 المشار إليها مما يتعين إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد القضاء بعدم الاختصاص النوعي...".

ويمكن أي مالك عقار، يرى جاره لم يحترم قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف الأشغال، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر رقم 151591 بتاريخ 1997/06/1<sup>(3)</sup>، حيث ورد في حيثيات القرار ما يلي:

" إن وقف الأشغال من الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع." ولا يجوز للإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال إلا بعد معاينتها لمخالفة قواعد العمران ورخصة البناء وتحرير محضر من طرف السلطات المختصة وعرضها على القضاء<sup>(1)</sup>.

(1) - محمد الأمين كمال، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، ص 199، 200.

(2) - قرار رقم 086775 الصادر بتاريخ 2013/12/19، مجلس الدولة، نقلا عن محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء والاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 177.

(3) - قرار رقم 151591 بتاريخ 1997/06/11، المحكمة العليا، نقلا عن جمال سايس، رخصة البناء، المرجع السابق، ص 75، 76.

وتكون البلدية في حالة تعد، عندما تقوم بهدم وتحطيم وكسر ما قام به المستأنف بإنجازه بدون إذن قضائي، لا يمكن أن يكون التعدي إجراء قانونيا يسمح للإدارة باستعماله إضرار بالمواطنين<sup>(2)</sup>.

ويكون التعويض عن الضرر الناجم عن هدم بناء منجز برخصة بناء وفق المخطط المعتمد على أساس الضرر الحقيقي وليس الضرر الاحتمالي<sup>(3)</sup>.

وإذا تجاوز الضرر الحد المألوف، فمن حق الطرف المتضرر أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بإزالة هذا الضرر، سواء تعلق الأمر بهدم البناء أو غلق النوافذ<sup>(4)</sup>.

وتقوم المسؤولية في مضار الجوار، إذا تجاوزت الحد المألوف على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني، وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 345069 بتاريخ 2006/04/12<sup>(5)</sup>.

ويجب على قضاة الموضوع، عند الأمر بهدم بناء لمخالفته رخصة البناء والإضرار بالجار ضررا غير مألوف تحديد مضار الجوار غير المألوفة هذا ما قضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 506915 بتاريخ 2009/04/08<sup>(1)</sup>:

(1) - قرار رقم 078902 الصادر بتاريخ 2013/01/31، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 11، 2013، ص174 وما يليها.

(2) - قرار رقم 18915 الصادر بتاريخ 2004/05/11، مجلس الدولة، نقلا عن جمال سايس، رشيد خلوفي، اجتهادات أساسية في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص ص، 406، 407.

(3) - قرار رقم 060893 الصادر بتاريخ 2011/03/31، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 11، 2013، ص166 وما يليها.

(4) - قرار رقم 096068 الصادر بتاريخ 2015/01/22، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، " غير منشور" نقلا عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص ص، 98، 99. - " حيث يتضح لمجلس الدولة من فحص أوراق ملف القضية أن البلدية المستأنفة تطلب إلزام المستأنف عليه -بغلق نوافذ كان قد فتحها بمسكنه، رغم أن المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 تخولها صلاحية تحويل ملف مخالفة التعمير المشار إليها أعلاه إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا من أجل تحريك الدعوى العمومية ضده، وإحالته أمام القضاء الجزائي ليتخذ الإجراء المناسب بشأنه بما في ذلك أمره بغلق النوافذ المفتوحة بدون رخصة.

حيث أمام هذا الوضع تكون دعوى البلدية الرامية إلى طلبها من القضاء الإداري إلزام المستأنف عليه بغلق النوافذ هي دعوى قضائية غير مؤسسة قانونا".

(5) - قرار رقم 345069 الصادر بتاريخ 2006/04/12، الغرفة العقارية، القسم الثالث، المحكمة العليا، نقلا عن عبد الرزاق حمودي، المرجع السابق، ص35.

" يدخل تحديد مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف، في اختصاص قضاة الموضوع،  
الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما."

وبالمقابل لا يجوز للبلدية أن تطالب بالتعويض عن مصاريف الهدم التي تمت خرقا لأحكام  
قانون التهيئة والتعمير، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 44186 بتاريخ  
2009/05/27<sup>(2)</sup>:

" حيث أن المعني لئن كان قد خالف الرخصة الممنوحة له في 2005/05/23 من أجل  
إتمام بنايته، فإنه كان على البلدية أن تطلب إحالته على القضاء المختص طبقا للمادة 76  
مكرر 5 وما يليها من قانون التهيئة والتعمير دون أن تقوم هي بعملية الهدم مباشرة.  
حيث أمام هذا الوضع لا يحق للبلدية الحصول على تعويض مقابل مصاريف ما أقدمت  
عليه من هدم لبناء المستأنف."

ويمكن التنويه، أنه كثيرا ما تسيء الإدارة تطبيق أحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم  
90-29 المعدل والمتمم، بحيث تلجأ مباشرة إلى الهدم، بالنسبة للبناء غير المطابق لرخصة  
البناء. وهو ما يتيح للمخالف رفع دعوى إلغاء قرار الهدم لتجاوز السلطة، لأن رئيس البلدية  
بتصرفه هذا يكون قد تجاوز الصلاحيات المخولة له قانونا وتدخل في عمل الجهة القضائية  
المختصة.

وعلى هذا الأساس كرس مجلس الدولة مقتضيات المادة 76 مكرر 5 المشار إليها أعلاه  
وتولى شرحها وذلك في القرار رقم 36977 الصادر بتاريخ 2008/02/27<sup>(3)</sup>.  
كما يعد قرار الهدم المبني على دواعي المحافظة على النظام العام عرضة للإلغاء وهو ما  
ذهب إليه مجلس الدولة في قرار له الصادر بتاريخ 2011/07/28<sup>(4)</sup>، والذي ورد في حيثياته  
ما يلي:

(1) - قرار رقم 506915 الصادر بتاريخ 2009/04/08، القسم الثالث، المحكمة العليا، نقلا عن جمال سايس،  
الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 666 وما يليها.

(2) - قرار رقم 44186 الصادر بتاريخ 2009/05/27، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، غير منشور، نقلا عن حمدي  
باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 182.

(3) - قرار رقم 36977 الصادر بتاريخ 2008/02/27، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلا عن المرجع نفسه، ص  
178 وما يليها.

(4) - قرار رقم 064475 الصادر بتاريخ 2011/07/28، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، 2012،  
ص 313 وما يليها.

" إن قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم محل تجاري مخصص لشخص بموجب قرار ولائي منتظم لا زال قائما، ومنشأ لحقوق دون تدعيمه بمحضر معاينة المخالفة الناجمة عن إنجاز صاحبه بناء فوضوي أو قيامه بنشاط أو تصرف يشكل خطرا على الأمن العام، لتبرير عملية الهدم، يعد غير مشروع ومشوب بعيب تجاوز السلطة".

ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم

تكون هذه الحالة إذا ما شرع المخالف في عملية الهدم دون الحصول المسبق على رخصة الهدم من السلطة المختصة قانونا.

وعليه فعند قيام العون بالمعاينة الميدانية، وتبين له أنه قد شرع في مباشرة الأشغال المتعلقة بالهدم دون الحصول على الرخصة المعنية، يحرر محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم.

غير أن المشرع لم يوضح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، الإجراءات المتخذة بعد المعاينة وتحرير محضر.

غير أنه بالرجوع لنموذج محضر أشغال بدون رخصة هدم المرفق بهذا المرسوم، يتضح أنه يتضمن نفس المعلومات الموجودة بمحضر أشغال بدون رخصة بناء من حيث:

- هوية المخالف، طبيعة الأشغال التي شرع فيها، التصريحات المحتملة، إمضاء العون المخالف، إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة. ويتم إرسال نسخة من المحضر إلى: الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، مدير التعمير والبناء، إلا أنه ورد خطأ في صياغة المحضر للعبارة التالية:

" .... قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وعائنا المخالفة...."، فبدلا من أشغال البناء تكون "أشغال الهدم" لأن المحضر يخص معاينة أشغال هدم شرع فيها بدون رخصة.

وبالرجوع للقانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أن المشرع لم يتطرق للإجراءات الواجب اتخاذها في هاته لحالة، ولم يحدد العقوبة المقررة لها.

ونصت المادة 76 مكرر 3 من هذا القانون على ما يلي:

" يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".

ويقصد المشرع هنا بالمخالفة، مخالفة البناء بدون رخصة ومخالفة البناء غير المطابق لرخصة البناء المسلمة، أما مخالفة القيام بأشغال الهدم دون رخصة فتخضع للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.



وبالرجوع لقانون العقوبات، نجد أن الفقرة الخامسة من نص المادة 441 مكرر تنص على ما يلي:

"يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذه الاحتياطات الضرورية لتلاقي الحوادث".

كما تنص المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي السابق ذكره على ما يلي:

" يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار.

تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة".

ورغم أهمية هذه المحاضر في إثبات المخالفة، إلا أن المشرع قد اكتفى بضرورة تبليغها إلى الجهات الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا، مدير التعمير والبناء)<sup>(1)</sup>، كما تبلغ في بعض الحالات إلى الجهات القضائية المختصة<sup>(2)</sup>.

غير أن المشرع لم يتطرق إلى ضرورة تبليغ المخالف بمحضر المعاينة وأيا كان نوعه، إذ منحه حق الاطلاع عليه قبل توقيعه، كما له الحق في رفض توقيعه فقط<sup>(3)</sup>.

بينما الإشكال المثار هنا: هو أنه وفي حالة قيام الأعوان بالمعاينة الميدانية ولم يكن المخالف متواجدا بموقع المخالفة، فكيف يعلم بهذا المحضر؟ الأمر الذي يستدعي تدخل المشرع وتدارك هذا النقص، من خلال إلزام السلطة المختصة بتبليغ المخالف بكل الوسائل المتاحة.

(1) - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 18، من المصدر نفسه.

(3) - تجدر الإشارة أن المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، المصدر السابق، قد نص على ضرورة تبليغ المحاضر إلى صاحب المشروع وفي حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة (7) الموالية لمعاينة المخالفة وذلك بموجب المادة 54 منه الملغاة بموجب المادة 2 من الأمر رقم 04-06، المصدر السابق.

أما عن تبليغ محاضر المخالفات بالنسبة للقوانين ذات الصلة بقانون التهيئة والتعمير، فاختلقت من حيث أجال التبليغ والجهة المعنية بالتبليغ كما يلي:

- تضمنت المادة 38 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، إلزامية إرسال العون الذي عاين المخالفة المحضر إلى وكيل الجمهورية، مع إرسال نسخة منه إلى السلطة الإدارية المختصة وذلك في أجل خمسة (5) أيام.

- نصت المادة 35 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه يتم إرسال محضر المعاينة حسب الحالة إلى الوالي المختص و/أو الجهة القضائية المختصة في أجل خمسة عشر يوماً (15) يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

### الفرع الثاني: حجية المحاضر

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية ومدى اعتماد القاضي عليه لتكوين اقتناعه الشخصي، وإصدار حكمه بناء على ما يستخلص منه من أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة ومحركة طبقاً للأشكال التي نص عليها القانون<sup>(1)</sup>.

وهذا ما تضمنه نص المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية السابق الإشارة إليه:

" لا يكون للمحضر أو تقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحاً في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه."

وصنف قانون الإجراءات الجزائية المحاضر إلى ثلاث أصناف من حيث حجيتها، وتتمثل في: المحاضر الاستدلالية، المحاضر التي لها حجية إلى حين ثبوت عكسها والمحاضر التي لها حجية لحين الطعن بتزويرها وثبوتها<sup>(2)</sup>.

وأعتبر قانون التهيئة والتعمير، المحاضر التي يحررها الأعوان ذات حجية نسبية وفقاً لما نصت عليه المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم كما يلي:

" ..... يوقع محضر المعاينة من العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر.

في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس."

وكذلك المادة 66 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم بنصها:

(1) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 137.

(2) - المواد 215، 216، 218 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

"في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس".

وهذا ما تضمنه القانون رقم 02-02 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه<sup>(1)</sup> والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(2)</sup>، والقانون رقم 04-11<sup>(3)</sup>. وعليه، فالمحاضر التي تحرر إثباتا للمخالفات المنصوص عليها في القوانين المذكورة أعلاه، تعد ذات حجية نسبية.

وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2009/10/29 في القضية رقم 450303<sup>(4)</sup> بين (ل.ب.أ) ضد ممثل بلدية تاجنانت والنيابة العامة، حيث رفضت المحكمة العليا الطعن بالنقض الذي رفعه الطاعن بتأسيس أحد أوجهه على القصور في التسبب لاعتماد قضاة المجلس على محضر معاينة الأشغال من قبل المكلفين بذلك للإدانة، وورد في تسببها ما يلي:

"حيث أنه وبالرجوع إلى الحكم المستأنف والقرار المطعون فيه يتبين أن قضاة الموضوع وبعد أن عرضوا بالتفصيل لوقائع الدعوى سببوا قضائهم بما فيه الكفاية والوضوح استنادا إلى محضر المعاينة المحرر من قبل الأعوان المختصين الذين عاينوا وجود تحويلات وتعديلات جوهرية على الأشغال الجارية...."

كما أن المحكمة العليا بموجب القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/01/28 في القضية رقم 474689<sup>(5)</sup> بين (ع.ع) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي تاجنانت والنيابة العامة، رفضت الطعن بالنقض الذي تم تأسيسه على القصور في التسبب واعتبرت أن قضاة الموضوع أحسنوا تطبيق القانون بإدانتهم للمتهم استنادا إلى محضر المعاينة الذي حرره الأعوان المختصون التابعون لمديرية البناء والتعمير وجاء في تسببها ما يلي:

" حيث أنه خلافا لما ينعاه الطاعن فإن القرار المنتقد، أيد الحكم المستأنف ومعناه أنه تبني أسبابه وأنه بالرجوع إلى هذا الأخير، فإنه بين بوضوح الأفعال التي ارتكبتها الطاعن والدلائل

(1) - المادة 38 من القانون رقم 02-02، المصدر السابق.

(2) - المادة 35 من القانون رقم 03-03، المصدر السابق.

(3) - المادة 67 من القانون رقم 04-11، المصدر السابق.

(4) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 141، 142.

- أنظر أيضا -قرار رقم 556378 الصادر بتاريخ 2010/09/02، المحكمة العليا، نقلا عن المرجع نفسه، ص 143.

(5) - المرجع نفسه، ص 142.

التي اعتمد عليها وذلك لما أورد في صلبه وأنه ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على أوراق الملف والمناقشات التي دارت بالجلسة أن جنحة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء ثابتة في حق المتهم استنادا لمحضر المعاينة التقنية المنجز من قبل الأعوان المختصين والذين عاينوا لإدخاله تحويلات وتعديلات جوهرية على الأشغال الجارية".

حسنا فعل المشرع عندما جعل محاضر مخالفات قانون التهيئة والتعمير السابق ذكرها، ذات حجية نسبية يمكن مفاصمتها من طرف المخالفين، في حالة ثبوت وقوع خطأ من الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمعاينة وتحرير المحاضر.

### الفرع الثالث: العقوبات المقررة على المخالفين.

أما عن العقوبات التي يتعرض لها المخالفين لأحكام البناء فقد نصت عليها المادة 105 من قانون المالية 2018 المعدلة المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، كما يلي:

" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

يتضح من خلال نص هذه المادة، أن المشرع وسع من دائرة الأشخاص المسؤولين جزائيا عن الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له، والرخص المسلمة طبقا لأحكامه، فهاته المسؤولية لا تقع على عاتق مالك الأرض والبنية فقط. بل تشمل المستفيد من الأشغال والشخص المكلف بتنفيذ هذه الأشغال<sup>(1)</sup>.

### 1- مالك الأرض أو البنية:

وتظهر مسؤولية المالك من خلال عدم قيامه بالتزاماته كالإهمال أو عدم صيانة البناء المعيب<sup>(2)</sup>.

(1) - نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المصدر السابق، غير واضح وعمام، حيث لم يحدد المشرع طبيعة الأفعال المجرمة بصورة دقيقة ومضبوطة، كما أنه لم يبين أنواع المباني التي يقصدها؟

(2) - زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 498.

**2-المستفيدون من الأشغال:**

حدد المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، الأشخاص المخولون قانونا لطلب الحصول على رخصة البناء إلى جانب مالك الأرض والبنائة.

كما حددت بعض القوانين الخاصة ببعض الأشخاص اللذين لهم نفس الحق كما سبق بيانه عند تطرقنا للنطاق الشخصي لرخصة البناء.

**3-الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال:**

حدد نص المادة 77 المذكورة أعلاه، الأشخاص المسؤولون عن تنفيذ الأشغال في كل من: المهندس المعماري، المقاول وأشخاص آخرين.

**أ-المهندس المعماري:**

نصت المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988<sup>(1)</sup> على ما يلي: "المستشار الفني، شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل، وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب، وأجل محدد ومقاييس نوعية، يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندس معماريا أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات معتمدا طبقا للتشريع الجاري".

ونص المشرع من خلال المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، أن المهندس المعماري يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته<sup>(2)</sup>.

وعليه فإن المهندس المعماري يختص إما بالتصميم أو بالإشراف على التنفيذ. وبينما تكون مهمة مهندس التصميم فنية بحتة بحيث أنه يتولى وضع التصاميم المعمارية للبناء، فإن مهمة المهندس المعماري المكلف بالإشراف على التنفيذ تتمثل في تولي مسؤولية إدارة تسيير الأعمال وفقا للقواعد والأصول الفنية. إلى جانب الرقابة على أشغال إنجاز المشروع والإشراف على ذلك للتأكد من سلامة الإنجاز من طرف كل من المقاول والعمال<sup>(3)</sup>.

(1) -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988، المتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، ج.ر العدد 43 لسنة 1988 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 جويلية 2001، ج.ر العدد 45 لسنة 2001.

(2) - المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) -ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص96.

وإذا اقتصر عمل المهندس المعماري في وضع التصاميم فقط دون الإشراف على التنفيذ، هنا تتعدد المسؤولية على العيوب التي ألحقها على التصاميم<sup>(1)</sup>، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 294119 بتاريخ 2005/01/19<sup>(2)</sup> كما يلي:

" المسؤولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعماري والمقاول على السواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم، فلا يكون مسؤولاً إلا على العيوب التي أتت به".

**ب-المقاول:**

يقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشأة ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف وإدارة<sup>(3)</sup>.

وقد يكون المقاول شخص طبيعي أو معنوي ويترتب في ذمته بموجب عقد المقاولة<sup>(4)</sup> التزام يتمثل في إنجاز العمل الموكل إليه.

حيث يتمثل عمل المقاول في تحويل التصاميم الهندسية إلى بناء قائم، لكن أثناء قيامه بالتزاماته قد يرتكب مخالفات تعرضه للمساءلة الجزائية، سواء بسبب عدم مراعاته للأصول الفنية للتنفيذ مثل عدم احترامه لعدد الأعمدة، عمق القواعد ونسب الحفر أو عدم مراعاة الأصول الفنية المتعلقة بمواد البناء كاستخدامه مواد بناء غير مطابقة للأصول والشروط المعمول بها في مجال البناء<sup>(5)</sup>.

ووفقاً لمقتضيات نص المادة 551 من القانون المدني المعدل والمتمم، يتعهد المقاول بمسؤوليته عن الضرر بصفته مسؤولاً عن أعمال البناء<sup>(6)</sup>.

(1) - المادة 555 من القانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - قرار المحكمة العليا رقم 294119 الصادر بتاريخ 2005/01/19، نقلاً عن زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير المرجع السابق، ص 503.

(3) - محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 109.

(4) - تعرف المادة 549 من القانون المدني المعدل والمتمم، عقد المقاولة بأنه: «عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر».

(5) - بوبكر بزغيش، منازل العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017، ص 205.

(6) - لمزيد من التفصيل، راجع، أحمد بشارة موسى، محمد حاج بن علي، "مسؤولية المهندس والمقاول عن تهدم المنشآت والمباني طبقاً للتشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة حسينية بن بوعلي، الشلف، 2015.

وفي نفس السياق، نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي المتضمن القانون الأساسي للمسجد السابق ذكره على ما يلي:

" يخضع المقاول المكلف بأشغال بناء المسجد للشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل في مجال الرقابة التقنية الدائمة لسلامة البناء، ويكون مسؤولاً مدنياً وجزائياً عن ذلك طبقاً للقانون".

ونصت المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم على المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول كما يلي:

" يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائياً.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".<sup>(1)</sup>

وأعطى المشرع مجموعة من المنشآت العمومية من وجوب التأمين العشري والمسؤولية المهنية والمتمثلة في<sup>(2)</sup>:

- الجسور والأنفاق.
- السدود والقنوات والمحاجر المائي.
- الطرق والطرق السريع.
- المرافئ والموانئ وأرصفتها الموانئ ومنشآت حمايتها.
- قنوات جر المياه.
- السكك الحديدية وميادين هبوط الطائرات.

### 3- الأشخاص الآخرون عن تنفيذ أشغال البناء

نص المشرع على الأشخاص الآخرون عن تنفيذ أشغال البناء دون تحديده للصفة القانونية لهم.

(1) - نصت المادة 564 من القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية. ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل".

(2) - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17-01-1996، المحدد لقائمة المنشآت العمومية المعفية من وجوب التأمين على المسؤولية العشرية والمسؤولية المهنية، ج.ر. العدد 5 لسنة 1996.

غير أننا نستشف من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>(1)</sup>، أن المرقي العقاري يعد أحد الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء والتي تنص على ما يلي:

" يتحمل المرقي خلال مدة عشر(10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض."

كما يعتبر البناء ومساعد البناء أحد الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء، غير أن المشرع لم يتطرق للبناء ولمساعدته في القانون الجزائري، وعرف الفقه البناء على أنه:

" البناء شخص طبيعي، وهو يقوم بتنفيذ أشغال البناء بموجب عقد العمل، ويخضع في ذلك إلى إدارة وإشراف رب العمل فلا يعمل مستقلاً، ومن ثم يكون البناء تابعاً لرب العمل"<sup>(2)</sup>.

ويكون هذا الأخير مسؤولاً عنه مسؤولية المتبوع عن التابع، لا من حيث المسؤولية الجزائية وإنما من حيث المسؤولية المدنية فقط.

إنه من النادر عملياً مساءلة المقاول والبناء جزئياً بعد إتمامهما إنجاز أشغال البناء، لصعوبة التعرف على هويتهما نظراً أن كل من عقدي المقاولة والعمل عقدان رضائيان ولا يخضعان للكتابة، مما يصعب قيام الإسناد، وعليه فإنه لا يتصور مساءلتها إلا في حالة ضبطهما متلبسين بتنفيذ أشغال البناء، وإلا فإنه لا يكون على القضاء إلا متابعة المستفيدين من البناء<sup>(3)</sup>.

كما تضمن القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم العديد من العقوبات الجزائية تتراوح بين الجرح والمخالفات، حيث نصت المادة 79 منه، على ما يلي:

" يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول أن يشيد بناية دون رخصة البناء.

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

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/11/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر العدد 11 لسنة 2012.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (العقود الواردة على العمل: المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة) المجلد الأول، الجزء السابع، دار الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص 64-13.

(3) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 91.



نجد أن المشرع تشدد في العقوبة السالبة للحرية للمخالف الذي شرع في تشييد بناية أو يحاول تشييد بناية دون رخصة من خلال القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم مقارنة بالعقوبة المقررة بموجب نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المعدلة بموجب المادة 105 من قانون المالية لسنة 2018.

مما سبق بيانه، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:  
الملاحظة الأولى:

باستقراء الفقرة الأولى من المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المعدلة والمتممة بموجب المادة 105 من قانون المالية لسنة 2018، والتي تنص على ما يلي:  
" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

يتضح أن المشرع يقصد جميع أشغال البناء المنصوص عليها بموجب نص المادة 52 من نفس القانون، وكذا نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.  
الملاحظة الثانية:

نلاحظ أن نص المادة 79 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، جاء عاما وغير واضحا باستعماله عبارة " كل من يشيد أو يحاول أن يشيد بناية"، فهل يقصد البنائيات التي تدخل في مجال تطبيق هذا القانون، أو جميع البنائيات؟

نعقد أنه يقصد البنائيات المعنية بقانون مطابقة البنائيات، لأن القانون صدر استثناء لتسوية وضعية البنائيات غير القانونية، فلا يمكن تطبيق أحكامه على القوانين سارية المفعول، كما أن نص المادة 79 المذكور أعلاه سوف يلغى بانتهاء أجال تطبيق هذا القانون، كما أن المشرع لم يحدد الصفة القانونية للأشخاص المسؤولين جزائيا؟

غير أنه نص بموجب المادة 76 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، على أن العقوبة المنصوص عليها بنص المادة 74 والمادة 75 من نفس القانون تطبق على كل من: المهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي<sup>(1)</sup>.

(1) - لمزيد من التفصيل حول مهام المهندس الطبوغرافي راجع في ذلك: النوي خوشي، تسيير المشاريع في إطار تنظيم الصفقات العمومية، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011. ص 70.

- المقول.

- وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة<sup>(3)</sup>.

وتتمثل العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 فيما يلي:

- الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2). وغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

### الملاحظة الثالثة:

العقوبة المقررة للمخالف بموجب نص المادة 77 المذكور أعلاه ضئيلة جدا مقارنة بالأفعال المرتكبة المخالفة للقوانين المنظمة للعمارة وتأثيرها على النظام العام العمراني. ويمكن الإشارة، أن المعمول به في أغلب قضايا البناء بدون رخصة المطروحة على القضاء الجزائري هو الاكتفاء بالمتابعة والإدانة على أساس نص المادة 77 المذكورة أعلاه، ونذكر على سبيل المثال: ما ورد في حكم غير منشور صادر عن محكمة السانبا بهران بتاريخ 2009/09/23 في القضية رقم 09/03767 التي باشرت النيابة العامة ضد (ي.ز). حيث جاء في حيثياته ما يلي:

" حيث أن المتهم (ي.ز) متابع لارتكابه منذ زمن لم يتقدم ببوتليليس اختصاص محكمة السانبا مجلس قضاء وهران، جنحة البناء بدون رخصة الفعل المنصوص والمعاقب عليه بالمادة 77 من القانون رقم 90-29.

.....حكمت المحكمة.... بإدانة المتهم (ي.ز) بجنحة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29 والحكم عليه ب...<sup>(1)</sup>

وقد أورد مجلس قضاء البلدية في قرار له غير المنشور الصادر له في 2009/01/05 في القضية رقم 08/07996 التي باشرت النيابة العامة ضد (ي.م) ومن معه، المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم معا في أساس المتابعة بنصه على ما يلي:

" حيث أن المتهمين (ب.أ)..... توبعوا من طرف نيابة محكمة الشارقة بتهمة.... البناء بدون رخصة الأفعال المعاقب عليها.... بالمواد 77 و 52 من قانون التهيئة والتعمير".<sup>(2)</sup>

(1) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 28

- كما قضت محكمة بئر مراد رابيس، فرع الجنح وفقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 335 من قانون الإجراءات الجزائية في شأن المتهم الذي أقام بناء دون رخصة، وحكمت عليه بدفع غرامة مالية 5000 دج وللطرف المدني بتعويض قدره 10000 دج. نقلا عن بوبكر بزغيش، منازعات العمران، المرجع السابق، ص 241.

(2) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 29.

كما قضت المحكمة العليا في قرار لها الصادر بتاريخ 2005/03/25 بأن الشخص الذي يشيد بناء بدون رخصة على أرض فلاحية يمكن متابعتها، بنصه على ما يلي:

" وفيما يخص المادة 77 من القانون رقم 90-29 التي تعاقب المخالفين عن تنفيذ أشغال واستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقها أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها كونها لا تتعلق بالأراضي الفلاحية كون المادة الأولى من القانون رقم 90-29 تنص على أن القانون يتعلق بالأراضي المعمرة أو قابلة للتعمير ولا يتعلق بالأراضي الفلاحية، فهذا غير سديد كون المادة تتضمن التسيير الاقتصادي للأراضي بصفة عامة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة...ومن ثمة فإن الوجه المثار غير وجيه ويتعين رفضه." (1)

" لقد أصابت المحكمة العليا بقرارها هذا تطبيق القانون، لأنه لو حصرنا نطاق المادتان 52 و77 المذكورتان سابقا على الأراضي القابلة للتعمير فقط لأصبح البناء بدون رخصة فعل مباح إذا ما تم على الأراضي الأخرى وهذا لعدم وجود نص آخر يجرمه سوى هاتان المادتان" (2).

وهكذا قضت المحكمة العليا في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2009/11/26 في القضية رقم 450983 بين (ب، ع، م) ضد (ط، أ) والنيابة العامة برفض الطعن بالنقض الذي أسس على مخالفة القانون، باعتبار أن إدانة قضاة الموضوع كانت على أساس بناء يقع في قرية جبلية التي لا تخضع لأية رخصة بناء ولا تملك مخططا عمرانيا، وكان ردها على هذا الوجه كالاتي:

" ..... يتبين أن قضاة الموضوع.... طبقوا صحيح القانون استنادا إلى كون المتهم لا يحوز أي رخصة تسمح له بالبناء وهو النموذج الذي ينطبق عليه نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 مما يتعين اعتبار ما ينعاه الطاعن في هذا الوجه هو الآخر غير سديد ورفضه." (3)

وتعد جنحة البناء بدون رخصة من الجرائم المستمرة، وهذا ما أكدته غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا في القرار رقم 495204 الصادر بتاريخ 2010/01/28 غير منشور:

(1) - قرار رقم 462239 بتاريخ 2010/03/25، غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا، "غير منشور"، نقلا عن

عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 102.

(2) - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 32.

(3) المرجع نفسه، ص 32.

" حيث ولكن فإنه باستقراء الحكم المستأنف والقرار المطعون فيه المؤيد له، يتضح بأن قضاة الموضوع أجابوا على الدفع المثار بشأن التقادم بكون الوقائع غير متقدمة على أساس أن الجريمة المتابع بها المتهمين من الجرائم المستمرة...." (1).

ويمكن أن يرتكب الفاعل في وقت واحد جنحتي التعدي على الملكية العقارية طبقاً لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات (2) والبناء بدون رخصة طبقاً لأحكام المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم أو المادة 79 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (3).

وعلى هذا الأساس قبلت المحكمة العليا في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2008/12/03 في القضية رقم 450557 بين (ب س) ضد بلدية شعبة العامر والنيابة العامة، ما قضى به قضاة الموضوع من إدانة المتهم على أساس ارتكابه جنحتي التعدي على الملكية العقارية والبناء بدون رخصة، المهندس الطوبوغرافي وعقابه بشهرين حبسا مع وقف التنفيذ (4).

كما اعترف المشرع للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بالادعاء المدني، ثم تتأسس أمام القاضي الجزائي، وهذا للمطالبة بالحقوق المعترف بها لها كطرف مدني، إذا تعلق الأمر بجريمة من الجرائم الماسة بقانون التعمير (5).

حيث تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي:

"يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير."

وفي نفس السياق، نصت المادة 91 من القانون المتعلق بالتراث الثقافي على ما يلي:

(1) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 103.

(2) - وفي هذا الصدد، قضت غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في قرار رقم 221966 الصادر بتاريخ 2000/10/17 نقلا عن، عبد الرزاق حمودي، المرجع السابق، ص 395. بمايلي: " وإن القضاء بإدانة المتهمين على أساس التعدي على الملكية العقارية دون توضيح العناصر المادية والقانونية لهذه الجريمة هو تطبيق سيئ للقانون."

(3) - لمزيد من التفصيل، راجع ياسمين فزاتي، المرجع السابق، ص 171.

(4) - المرجع نفسه ص 172.

(5) - بويكر يزغيش، منازعات العمران، المرجع السابق، ص 238.

" يمكن كل جمعية تأسست قانونا وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون."

حيث تلعب الجمعيات دورا هاما في إعداد الناس للمحافظة على محيطهم وثرواتهم الجمة، لما يحتويه من أماكن عيشهم وعملهم وتسليتهم، وإدخال تغيير إيجابي على سلوكهم العام في تعاملهم مع عناصر الطبيعة<sup>(1)</sup>.

وعليه، يترتب على مخالفة وعدم احترام أحكام التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التهيئة والتعمير، مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبار أن قواعد العمران من النظام العام. وبالرجوع للقانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع حصر صور مخالفة الأحكام المنظمة لرخصة التجزئة فيما يلي:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة".
- تشييد بناية في تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير، لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة<sup>(2)</sup>.

حيث نصت المادة الثالثة من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ويمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة."

أما عن الجزاءات الإدارية المقررة لإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فتضمنتها المادة 73 من نفس القانون والتي تنص على ما يلي:

" يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير سارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

(1) - أحمد لكحل، المرجع السابق، ص 160.

(2) - المادة 4 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

إذا لم يمتثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف القضائية.

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البناءات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية."

ونصت المادة 74 من نفس القانون على العقوبات المقررة للمخالف الذي أنشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، كما يلي:

"يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

في حالة العود، تضاعف العقوبة".

كما نصت المادة 75 من نفس القانون على العقوبات المقررة لكل من يقوم بتشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، كما يلي:

" يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة".

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أن المشرع لم يتطرق إلى الجزاءات الإدارية الواجب اتخاذها في حالة تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، حيث اكتفى بالنص على العقوبات الجزائية بموجب نص المادة 75 المذكور أعلاه، مما يفيد أن البناية لا تخضع لعملية الهدم.

وتشدد المشرع في فرض الجزاءات الإدارية والعقوبات الجزائية على مخالقات أحكام القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، وكذا القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية كما سنوضحه فيما يلي:

- أقر المشرع عقوبات مشددة للمخالفين لأحكام قانون حماية الساحل وتثمينه، حيث تنص الفقرة الثانية من نص المادة 30 منه على ما يلي:

" تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحضائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهددة."

وحددت المادة 43 من نفس القانون، العقوبات المقررة للمخالف لأحكام الفقرة الثانية من نص المادة 30، والتي تنص على ما يلي:

" يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف (100.000) إلى خمسمائة ألف (500.000) دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من خالف أحكام المادة 30 (الفقرة 2) من هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة."

كما أوجب المشرع توقيع جزاءات إدارية وتسليط عقوبات جزائية للمخالفين لأحكام القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كما يلي:

نصت المادة 39 منه على ما يلي:

" في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء، يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة، قصد توقيف الأشغال، وفق الطرق الاستعجالية المقررة في الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 سنة المعدل والمتمم، المذكور أعلاه."

حيث تفصل الجهة القضائية المختصة إما بمطابقة أشغال البناء المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية وإما بهدم ما تم إنجازه والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها السابقة<sup>(1)</sup>.

وتنص المادة 47 من القانون رقم 03-03 على ما يلي:

يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين خمسمائة ألف (500.000) إلى مليوني دينار 2.000.000، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه."

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع على غرار نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، جاءت عامة وغير واضحة، باستعماله عبارة " كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال..."

وفي نفس السياق، نصت المادة 69 من القانون رقم 11-04 على ما يلي:

" كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون، يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000)."

(1) - المادة 40 من القانون رقم 03-03، المصدر السابق.

وفي الأخير يمكن التنبه، أنه رغبة من المشرع في توثيق عقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها. نص على أن يؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير بطاقة وطنية يسجل فيها قرارات التعمير المسلمة تطبيقاً للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم وأحكام قانون مطابقة البناءات والمخالفات المرتبطة بها بموجب المادة 93 من القانون المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمامها.

وتطبيقاً لنص المادة 93 المذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-276 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمتعلقة بها وكيفيات مسكها<sup>(1)</sup>.

والذي يهدف إلى تحديد كيفيات مسك البطاقة الوطنية لعقود التعمير وكذا المخالفات المتعلقة بها، وتدعى في صلب النص "البطاقة الوطنية"<sup>(2)</sup>.  
وعرف المشرع البطاقة الوطنية على أنها<sup>(3)</sup>:

" آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول، وتشكل أداة الدولة المفضلة في مجال متابعة تنفيذ العقود والقرارات المذكورة أعلاه."

يتضح من نص المادة، أن التوثيق ينصب على نوعين من القرارات تختلف باختلاف الجهة التي تصدرها وتتمثل في:

1- القرارات الإدارية وتضم:

- قرارات التعمير المسلمة في إطار القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- قرارات التعمير المسلمة في إطار القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له.

- القرارات الإدارية المتضمنة المخالفات العمرانية والجزاءات الإدارية المترتبة عنها.

2-القرارات القضائية التي تصدر عن مختلف الجهات القضائية المتعلقة بالعقوبات المنبثقة عن تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما.

(1) -المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمتعلقة

بها وكيفيات مسكها، ج.ر العدد 50 لسنة 2009.

(2) - المادة الأولى من المصدر نفسه.

(3) -المادة الثانية من المصدر نفسه.



فالبطاقة الوطنية وسيلة لتجميع وتدوين كل المعلومات<sup>(1)</sup> المتعلقة بالقرارات الصادرة على المستوى المركزي أو المحلي، سواء صدرت في إطار ممارسة سلطات الضبط الإداري لرقابتها القبلية أو البعدية في مجال التعمير.

وحدد المشرع النطاق الموضوعي للبطاقة الوطنية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 276-09 المذكور أعلاه كما يلي:

تحتوي البطاقة الوطنية المعطيات الآتية:

1- عقود التعمير، ويقصد بها في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي:

- شهادة التعمير.

- شهادة التقسيم.

- رخصة التجزئة.

- رخصة الهدم.

- رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية (يبين ما إذا كان العقد سلم على شكل

حصص).

- رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية.

- شهادة المطابقة (يبين ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص).

2- تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه.

3- هوية المستفيد وعنوانه.

4- مدة صلاحية العقد.

5- عقد التعديل عند الاقتضاء، والأجل الخاص به.<sup>(2)</sup>

وتسجل كذلك في البطاقة الوطنية، القرارات الإدارية المنصوص عليها في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والقرارات الصادرة عن المحاكم المختصة المتعلقة بمخالفات التعمير كما هي محددة في التشريع المعمول به<sup>(3)</sup>.

ومن أجل تكوين هذا المحتوى المنصوص عليه أعلاه، ألزم المشرع رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وكذا الولاية أن يقوموا بإرسال عقود التعمير التي سلموها إلى الوزير المكلف بالتعمير.

(1) - على أن تكون هاته المعلومات سرية وفقا لمقتضيات نص المادة 14 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 5 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 6 من المصدر نفسه.

من أجل تدوينها في البطاقة الوطنية للتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ تسليمها<sup>(1)</sup> ونصت المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المذكور أعلاه على ما يلي: " يتعين على المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير<sup>(2)</sup> التي أصبحت نهائية، أن ترسل نسخا من القرارات إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بها.

وبإمكانها إرفاق إرسالهم بكل المعلومات أو الاستعلامات التي تراها ضرورية أو أساسية تسجل على هامش البطاقة الوطنية."

ويتم تسجيل العقود والقرارات حسب نظام تسلسلي، وتجدول في البطاقة المناسبة، وتنشأ ضمن البطاقة الوطنية، ثلاث (3) بطاقيات فرعية هي<sup>(3)</sup>:

- البطاقة الفرعية لعقود التعمير.
- البطاقة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية وعند الاقتضاء عن الولاية.
- البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية.

ووفقا لمقتضيات نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 07-276، أوكل المشرع مهمة مسك البطاقة الوطنية إلى المفتشية العامة للتعمير وكذا المنقشيات الجهوية للتعمير والبناء، حيث تم إنشاء هذه الأخيرة وتحديد مهامها على التوالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388<sup>(4)</sup> والرسوم التنفيذية رقم 08-389<sup>(5)</sup>.

غير أنه تم إلغاء هذين المرسومين التنفيذيين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-151<sup>(6)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-394<sup>(7)</sup>. وتطبيقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم

(1) - المادة 7 من المصدر نفسه.

(2) - لمزيد من التفصيل، راجع ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص188.

(3) - المادة 10 من المصدر نفسه.

(4) - المرسوم تنفيذي رقم 08-388، المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر العدد 69 لسنة 2008.

(5) - المرسوم تنفيذي رقم 08-389، المؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، ج.ر العدد 69 لسنة 2008.

(6) - المرسوم تنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 15/04/2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران، ج.ر العدد 22 لسنة 2013.

(7) - المرسوم تنفيذي رقم 13-394 المؤرخ في 25/11/2013، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 15 افريل 2013 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران ج.ر العدد 62 لسنة 2013.

التنفيذي رقم 13-151، صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-152 المحدد لمهام المفتشية في وزارة السكن والعمران وتنظيمها وعملها<sup>(1)</sup>.

ويتفحص نصوص مواد المرسوم التنفيذي رقم 13-152 المذكور أعلاه، لم ينص المشرع على مسك المفتشية العامة للبطاقة الوطنية، وحتى بالرجوع لنصوص مواد المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران المعدل والمتمم، تطرق المشرع لمسك البطاقة الوطنية للسكن فقط<sup>(2)</sup>. وحتى بالرجوع للقرار الوزاري المشترك المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران والمدينة في مكاتب، نجد أن المشرع لم ينص على مسك المفتشية العامة للبطاقة الوطنية لعقود التعمير<sup>(3)</sup>.

وخولت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 للسلطات المختصة الاطلاع على البطاقة الوطنية، لاسيما منهم الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، وتختلف البطاقة الوطنية لعقود التعمير عن البطاقة الوطنية للسكن من حيث، أن الأولى تنصب على توثيق قرارات التعمير والمخالفات العمرانية والقرارات القضائية المرتبطة بها، بينما تنصب الثانية على توثيق كل قرارات منح السكنات العمومية والإيجارية والسكنات الاجتماعية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن<sup>(4)</sup>.

كما تختلف البطاقة الوطنية لعقود التعمير عن البطاقة الإلكترونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث أن الأولى أشمل من الثانية، لأنها آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول، بينما بالبطاقة الإلكترونية يتم تسجيل كل الطلبات المودعة والردود المخصصة لها.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 13-152 المؤرخ في 15 /04/ 2013، يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السكن وتنظيمها وعملها، ج.ر العدد 22 لسنة 2013.

(2) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6/10/2016، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران والمدينة في مكاتب، ج.ر العدد 78 لسنة 2016.

(4) - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر العدد 24 لسنة 2008.

مما سبق، يمكن القول، أن للبطاقة الوطنية لعقود التعمير أهمية قصوى في مجال متابعة تنفيذ القرارات العمرانية سواء كانت محلية أو مركزية، غير أنه يجب تفعيلها وبيان الأجهزة المكلفة بمسكها، بالشكل الذي يساهم في القضاء على التوسع العمراني العشوائي والتحكم في التجاوزات التي يعرفها مجال التهيئة والتعمير بصفة عامة.

## الفصل الثاني

### الرقابة من خلال شهادة المطابقة وإجراء تحقيق المطابقة.

إن المعاينة الميدانية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين على البناءات في طور الإنجاز بغية الحد من المخالفات العمرانية والتصدي لها، لا تكفي لضمان احترام أشغال البناء للرخص العمرانية الممنوحة من طرف السلطة الإدارية المختصة. لذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي متابعة هذه الأشغال حتى الانتهاء منها وقبل استغلال البناء لضمان مطابقتها للشروط والمواصفات التقنية التي تتضمنها الرخص المعنية بها.

حيث ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال التي باشرها، أن يستخرج شهادة المطابقة التي تثبت السلطة المختصة من خلالها تطابق أشغال البناء المنجزة مع أحكام رخصة البناء. وفي هذا الشأن، نصت المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي:

" يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة."

وتطبيقاً لأحكام نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) <sup>(1)</sup> شروط وإجراءات دراسة شهادة المطابقة وكيفية تسليمها.

إلا أن الواقع العملي، أثبت عدم إقبال المواطنين على استخراج هذه الوثيقة قبل استغلال البناء وعدم اتخاذ السلطة المختصة إجراءات ردعية ضده، مما أدى إلى انتشار البناءات غير الشرعية المخالفة للأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، الأمر الذي انعكس سلباً على المظهر الجمالي للمدينة.

ورغبة من المشرع في القضاء على ظاهرة البناءات غير الشرعية وتسوية وضعيتها، أصدر القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها السابق الإشارة إليه.

حيث نصت المادة الأولى منه على ما يلي:

" يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

(1) - المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) المصدر السابق.

- تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير".
- ونصت المادة 94 من نفس القانون 08-15 على أنه:
- "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من نشره في الجريدة الرسمية باستثناء أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول".
- وتدخل المشرع سنة 2009 بإصدار النصوص التطبيقية لهذا القانون والمتمثلة في:
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات<sup>(1)</sup>.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها<sup>(2)</sup>.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156<sup>(3)</sup> يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- كما أصدر وزير السكن والعمران في نفس السنة، قرار يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات<sup>(4)</sup>.
- وتم تمديد سريان أحكام هذا القانون بموجب المادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013<sup>(5)</sup>، المعدلة للمادة 94 من القانون رقم 08-15 والتي نصت على ما يلي:
- 
- (1) - المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 2 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر العدد 27 لسنة 2009.
- (2) - المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/ 05/ 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر العدد 27 لسنة 2009.
- (3) - المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02/ 05/ 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر العدد 27 لسنة 2009.
- (4) - قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23 يوليو 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، ج.ر العدد 55 لسنة 2009.
- (5) - القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر العدد 68 لسنة 2013.

" ينتهي مفعول إجراءات مطابقة البناء قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى)، من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2013.....الباقي بدون تغيير.....".

ورغبة من المشرع في استمرار العمل بأحكام القانون رقم 90-29 وفرض احترام أحكامه بإلزام المستفيد من رخصة البناء استصدار شهادة المطابقة عند الانتهاء من إنجاز بنيته، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>(1)</sup>، والذي تناول شروط وإجراءات دراسة شهادة المطابقة وكيفية تسليمها<sup>(2)</sup>.

ويمكن الإشارة أنه، تم تعليق العمل بالقانون رقم 08-15 بموجب تعليمة الوزير الأول رقم 16-445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016<sup>(3)</sup>، والتي نصت على أنه: "..... فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وذلك إلى إشعار آخر، وبهذا الشأن يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين إتمام إنجاز بنائاتهم." دون تحديده لمدة التمديد.

ثم تدخل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بموجب التعليمات رقم 541 المؤرخة في 09 أكتوبر 2017<sup>(4)</sup> ليؤكد تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 لمدة ثلاث 03 سنوات ابتداء من تاريخ 02 أوت 2016.

ونصت المادة 113 من القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية<sup>(5)</sup> على ما يلي: " يمكن تسوية وضعية البناء المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو هي قيد الإنجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وذلك شريطة احترام:

(1) - المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

(2) - المواد من 63 إلى 69 من المصدر نفسه.

(3) - تعليمة الوزير الأول رقم 16-445 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016، تتعلق بتطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البناء غير المنتهية، الموجهة للولاية.

(4) - التعليمات الوزارية رقم 541 المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

(5) - القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28/12/2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر العدد 77 لسنة 2016.

- حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح.
- معايير البناء والأمن.
- أجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية.
- تتم التسوية مقابل دفع غرامة مالية تتراوح ما بين 10% و 25% من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة.

يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير 2018.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

تظهر جليا من خلال هذا النص، رغبة المشرع في تسوية وضعية البناءات المكتملة وغير المكتملة المزودة برخصة البناء وغير مطابقة لتعليمات هذه الرخصة مقابل غرامة مالية وشريطة احترام حقوق الجوار ومعايير الأمن وهذا ابتداء من أول يناير 2018، غير أن عدم صدور النص التنظيمي أدى إلى عدم إمكانية تطبيق هذا القانون.

ليتم تعديل المادة 94 من القانون رقم 08-15 بموجب نص المادة 102 من القانون رقم 14-19 المؤرخ في 11/12/2019<sup>(1)</sup> والتي نصت على ما يلي:

" ينتهي مفعول إجراءات مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون، في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2019.....الباقي بدون تغيير.....".

وعليه، فالمشرع منح فرصة للمواطنين بغرض استكمال تسوية وضعية بنايتهم غير القانونية إلى غاية 02 أوت 2022، بهدف وضح حد لهذه البناءات التي تشوه المظهر الجمالي للمدن.

ورغبة منه في الاستمرار بالعمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتدخل المشرع بتعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 السابق ذكره.

ثم يتدخل المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2021<sup>(2)</sup> بتعديل المادة 113 من القانون رقم 16-14 المتضمن لقانون المالية 2017 بالمادة 144 والتي تنص على نفس المضمون الذي

(1) - القانون رقم 14-19 المؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر. العدد 81 لسنة 2019.

(2) - القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، ج.ر. العدد 83 لسنة 2020.



تناولته المادة 113 المذكورة أعلاه، على أن يتم تطبيقه ابتداء من 01 جانفي 2021، نأمل أن يصدر نص تنظيمي يشرح كيفية تطبيق هذه المادة. وتلعب الإدارة خاصة البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي دورا كبيرا في تنظيم الحركة العمرانية وضبط التوسع العمراني، من خلال الأليات الممنوحة لها سواء تعلق الأمر بشهادة المطابقة وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له أو من خلال إجراء تحقيق مطابقة البناءات وفقا للقانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له.

من هذا المنطلق، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول:** شهادة المطابقة وفقا للقانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له.

**المبحث الثاني:** تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له.

**المبحث الأول: شهادة المطابقة وفقا للقانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له.**

تعد شهادة المطابقة الية من أليات الرقابة البعدية التي تمارسها السلطة الإدارية المختصة بغية التأكد من مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، حيث يتعين عليه عند انتهاء أشغال البناء استخراج شهادة المطابقة وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

وتأسيسا على ذلك، سوف نتناول مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها (المطلب الأول)

إجراءات وكفيات تسليمها (المطلب الثاني).

الأثار المترتبة على تسليمها (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها.**

لتحديد مفهوم شهادة المطابقة، يجدر بنا التعريف بها (الفرع الأول)، بيان خصائصها (الفرع

الثاني)، ونطاق تطبيقها (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة**

**أولا: التعريف التشريعي**

نصت المادة 56 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة."

كما نصت المادة 75 من نفس القانون على ما يلي:

" يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تحدد شروط وكفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم."

ونصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."

ونصت المادة 65 من نفس المرسوم على ما يلي:

" تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية"

يتضح من خلال نصوص هذه المواد، أن المشرع لم يعرف هذه الشهادة، وإنما أشار إلى وجوبية الحصول عليها بعد الانتهاء من البناء، والغرض منها إثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء، وأشار إلى الأثر المترتب بعد الحصول عليها وهو استعمال البناية واستغلالها للغرض الذي شيد من أجله البناء.

كما نصت المادة 64 من نفس المرسوم التنفيذي على الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة.

#### ثانيا: التعريف الفقهي

عرف الفقه شهادة المطابقة على أنها:

" هي تلك الوثيقة أو الشهادة الإدارية، التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة"<sup>(1)</sup>.

وعرفت أيضا على أنها:

"أداة لمراقبة مدى احترام الذين استفادوا من رخص البناء لأحكام هذه الرخص، حيث يعد طلبها فرصة ممنوحة للإدارة لتغطية المخالفات المرتكبة"<sup>(2)</sup>.

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 165.

(2) FRANCOIS Charles Bernard, *Pratique des contentieux de m'urbanisme*; 2<sup>ème</sup> édition, MONTUER, Paris, 2001.p183.

(3) - عابدة مصطفى، "رقابة تنفيذ رخصة البناء"، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية عزابة، جامعة سكيكدة، يومي 03 و 04 ماي 2010، ص 05.

كما عرفت على أنها:

" وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف السلطة التي سلمت رخصة البناء"<sup>(3)</sup>.

مما سبق، يمكننا تعريف شهادة المطابقة بأنها:

القرار الإداري الصادر عن السلطة المخولة قانونا تثبت من خلاله مطابقة أشغال البناء المنجزة لمواصفات رخصة البناء وذلك بعد تصريح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء الأشغال، وفي نفس الوقت ترخص بموجبه استغلال المبنى في الغرض الذي شيد من أجله.

### الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بخصائص نوجزها فيما يلي:

1- شهادة المطابقة قرار إداري يصدر من سلطة مخولة قانونا، كما هو منصوص عليه في نص المادتين 64 و 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- ذات طابع إلزامي وملازمة لرخصة البناء كونها تفرض على كل مستفيد من رخصة البناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء استصدار شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

3- ليست عملا تقديريا فحسب، فرغم أن شهادة المطابقة تخضع للسلطة التقديرية للإدارة، من خلال إجراء عملية المقارنة بين أشغال البناء والتهيئة المنجزة وبين أحكام رخصة البناء المسلمة، إلا أن هذه السلطة مقيدة من حيث أنه لا يمكن للإدارة أن تمنح هذه الشهادة كما تريد أو رفضها دون أي سبب مستمد من أحكام وقواعد قوانين وتنظيمات التهيئة والتعمير المعمول بها، كما يجب أن يكون الرفض معللا قانونا<sup>(1)</sup>.

4- من رخص الضبط الإداري: باعتبارها من وسائل الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء لرخصة البناء<sup>(2)</sup>.

(1) - صافية أفلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 191.

(2) - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 133.

5-تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة<sup>(1)</sup>.

وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2005/11/29 حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي:

" حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 ليس ضروري إلا من أجل شغل المسكن متى انتهت أشغال التهيئة الخاصة بالمسكن.

وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن....." (2).

### الفرع الثالث: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

إن تحديد مجال تطبيق شهادة المطابقة يتم من خلال تحديد الأشخاص الذين منح لهم المشرع الحق في الحصول على شهادة المطابقة، أي النطاق الشخصي (أولاً)، أعمال البناء المنصوص عليها قانوناً التي تكون محل شهادة مطابقة والمتمثل في النطاق الموضوعي (ثانياً) وموقع العقار محل مباشرة أعمال البناء وما يطلق عليه بالنطاق المكاني (ثالثاً).

#### أولاً: النطاق الشخصي

وفقاً لمقتضيات نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، ونص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فإن كل مستفيد من رخصة البناء يتعين عليه استخراج شهادة مطابقة أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء.

وعليه فالأشخاص المحددين في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، الذي منح لهم المشرع الحق في طلب رخصة البناء، لهم الحق في استصدار شهادة المطابقة.

#### ثانياً: النطاق الموضوعي

حدد المشرع من خلال نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أشغال البناء التي تتطلب الحصول على رخصة البناء كما سبق بيانه.

(1) - المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - القرار رقم 19270 الصادر بتاريخ 2005/11/29، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور، نقلاً عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الرابعة عشر، المرجع السابق، ص 237.

وبالرجوع إلى القسم الثاني من الفصل الثالث من نفس المرسوم المعدل والمتمم، المعنون بدراسة شهادة المطابقة وبتفحص نصوص المواد من المادة 63 إلى المادة 69. نلاحظ أن المشرع في كل مرة يستعمل عبارة "انتهاء الأشغال المنجزة" دون تحديده لنوع معين من الأشغال، مما يفيد أن كل أشغال البناء المنصوص عليها بالمادة 41 السالفة الذكر معنية باستخراج شهادة المطابقة.

### ثالثا: النطاق المكاني

وفقا لنص المادة 53 من القانون رقم 90-29 ونص الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، تستثنى الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

مما سبق يمكننا القول، أن شهادة المطابقة ملازمة لرخصة البناء، فهي الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين السلطة المختصة بمنح رخصة البناء والمستفيد منها، تتأكد من خلالها الإدارة عن مدى تطابق الأشغال المنجزة مع التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء. وهذا ما أكدته المشرع بموجب نص المادة 22 من القانون رقم 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها السابق ذكره، والتي تنص على ما يلي:

" لا تعد ولا تمنح شهادة المطابقة المنصوص عليها في أحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 المرافق أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، بالنسبة للحدائق الخاصة وكذا الحدائق الجماعية و/أو الإقامة إذا لم تحترم المساحات الخضراء المقررة في رخصة البناء."

### المطلب الثاني: إجراءات وكيفيات تسليم شهادة المطابقة

يشترط القانون للحصول على شهادة المطابقة إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب والتحقق فيه، وبعدها تصدر قرار بشأن الطلب.

هذا ما سنتولى توضيحه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فروع ثلاث:

الفرع الأول: تقديم طلب شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة.

الفرع الثالث: البت في طلب شهادة المطابقة.

#### الفرع الأول: تقديم طلب شهادة المطابقة

وفقا لمقتضيات نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. وتأسيسا على ذلك، فإن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء، مما يفيد أن الأشخاص المخولون قانونا تقديم طلب الحصول على رخصة البناء لهم الحق كذلك في طلب استخراج شهادة المطابقة.

أما الوثائق المكونة لملف طلب شهادة المطابقة فتتمثل في:<sup>(1)</sup>

- تصريح في نسختين (02) والذي يعد بمثابة إسهاد على إتمام إنجاز البناء، بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني.
- محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور.

من الملاحظ، أن المشرع ميز في ملف شهادة المطابقة بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني والتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور

(1) - الفقرة الأولى من المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

خلفا للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)<sup>(1)</sup>، كما أنه لم يضع نموذج تصريح بالأشغال ضمن النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم المذكور أعلاه. ويمكن الإشارة هنا، أن وزير السكن والعمران والمدينة وجه مذكرة تتعلق بالموافقة على الملفات المتعلقة بالدراسات المطبقة على البناء ذات استعمال سكني جماعي أو البناءات التي تستقبل الجمهور، من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء إلى مدراء التعمير، البناء والهندسة المعمارية ومدراء السكن<sup>(2)</sup>.

حيث أكد على أهمية موافقة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وذلك بنصه على ما يلي: " هذا الإجراء يجعل إذن الموافقة المسبقة إجبارية للدراسات المتعلقة بالبناء ذات استعمال السكني الجماعي أو التجهيزات المستقبلية للجمهور، من طرف هيئة المراقبة المكلفة بإعداد محضر استلام استكمال أشغال بعد المعاينة.

يهدف هذا الإجراء إلى التأكد أن البناءات ذات استعمال سكني جماعي أو البناءات التي تستقبل الجمهور تستجيب لقواعد التصميم، الحساب والتنفيذ المطبقة، لاسيما على المشاريع العقارية المبادر بها من طرف المرقبين المعتمدين الخواص، مهما كان حجم هذه المشاريع." ويتم إيداع التصريح أو محضر الأشغال حسب الحالة في أجل شهر (30) يوم من تاريخ الانتهاء من الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع يسلم إلى المعني في نفس اليوم، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>(3)</sup>، في حين كانت ترسل نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>(4)</sup>.

وفي حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء في الأجل المحدد<sup>(5)</sup>.

(1) - الفقرة الأولى من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(2) - تعليمة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 178 بتاريخ 2017/02/13، تتعلق بالموافقة على الملفات المتعلقة بالدراسات المطبقة على البناءات ذات استعمال سكني جماعي أو البناءات التي تستقبل الجمهور، من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء موجهة إلى مدراء التعمير، البناء والهندسة المعمارية ومدراء السكن.

(3) - الفقرة الأولى والثانية من المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق.

(5) - لم يشير المشرع الجزائري إلى الجزاء المترتب عن عدم التصريح بانتهاء أشغال البناء من طرف المستفيد من رخصة البناء.



أوجب المشرع أن تجرى عملية مطابقة الأشغال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، استناداً إلى تاريخ انتهاء الأشغال تبعاً لأجل الانجاز المتوقعة في رخصة البناء<sup>(1)</sup>. وهذا تقادياً للتقاعس الذي يمكن أن يبديه المعني باستصدار شهادة المطابقة بالنظر إلى الآثار المتعلقة بهذه الشهادة<sup>(2)</sup>.

حسناً فعل المشرع بمنح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط للمبادرة بإجراء عملية المطابقة في حالة عدم التصريح بالأشغال في الأجل المحدد تقادياً لتداخل الاختصاص بينه وبين مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، وتجنباً لحالات اللامبالاة والتهاون بين هذه الأخيرة وبينه مما يؤدي إلى عدم القيام بإجراء عملية المطابقة.

لكن للأسف، الواقع العملي يثبت عدم قيام رؤساء البلديات بصلاحياتهم المخولة لهم قانوناً وذلك للعمل على مطابقة الأشغال بصفة وجوبية وبطريقة تلقائية، مما أثر سلباً على قواعد العمران وشجع المستفيدين من رخصة البناء على عدم احترام مقتضياتها ومقتضيات المخططات والتصاميم المصادق عليها<sup>(3)</sup>.

والسؤال الذي يطرح نفسه، كيف يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي معرفة أجل الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء سواء المتعلقة بالبنائيات ذات الطابع السكني أو للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور؟

هنا تظهر الفائدة العملية للبطاقة الإلكترونية التي استحدثها المشرع على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>(4)</sup> والشباك الوحيد للولاية<sup>(5)</sup> والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية<sup>(6)</sup>، حيث يتم تسجيل كل الطلبات المودعة والردود المخصصة وكذا القرارات التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران<sup>(7)</sup>.

(1) - الفقرة الثالثة من المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق. - حيث كانت تتم بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، أنظر الفقرة الثالثة من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، (الملغى) المصدر السابق.

(2) - حكيم زاوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية عزابة، جامعة سكيكدة، يومي 03 و04 ماي 2010، ص 07.

(3) - سعد صليلع، المرجع السابق، ص 313.

(4) - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(5) - المادة 59 من المصدر نفسه.

(6) - المادة 58 مكرر من المصدر نفسه.

(7) - المادة 58 والمادة 59 من المصدر نفسه..

لذا يجب الحرص على تسجيل كل المعلومات بصورة دقيقة ومضبوطة والعمل على تحيينها بشكل دوري.

### الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة

بعد إيداع ملف شهادة المطابقة تجتمع لجنة مراقبة المطابقة والتي تتشكل من (1):

- ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثلين عن المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

تبدأ اللجنة عملها بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء (2).

وقبل إجراء المراقبة يرسل هذا الأخير إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وهذا قبل ثمانية (8) أيام على الأقل (3).

يتناول التحقيق في المطابقة، مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء من إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها (4).

بعد مراقبة اللجنة للبناء موضوع المطابقة تقوم بإعداد محضر جرد تدون فيه الملاحظات، وتبين فيه رأيها حول مدى المطابقة التي تم معاينتها يوقع عليه أعضاء اللجنة في نفس اليوم، وفي حالة غياب أحد أعضاء المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على المحضر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط (5).

### الملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

حسنا فعل المشرع بعدم تأجيله لعملية المراقبة بسبب غياب أعضاء المصالح المعنية أو كلها تفاديا لتعطيل مصالح المستفيدين من رخصة البناء، غير أنه لم يبين كيفية عمل هذه اللجنة

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 66 من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 67 من المصدر نفسه.

- كانت اللجنة لا تعقد اجتماعاتها إلا بمرور (3) أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ولا يكون ذلك إلا بعد استشارة مصلحة التعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها. انظر الفقرة الأولى المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، المصدر السابق

(3) - الفقرة الثانية من المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - الفقرة الأخيرة من المادة 66 من المصدر نفسه

(5) - الفقرة الثالثة والفقرة الرابعة من المادة 67 من المصدر نفسه.

هل يكون بالتصويت أو بالاتفاق؟ كما أنه لم يضع نموذج موحد لمحضر الجرد ضمن النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

أورد المشرع عبارة " يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تم معابنتها" بنص المادة 67 من نفس المرسوم، لفظ "مدى" يفيد تحديد نسبة تطابق أشغال البناء التي تمت معابنتها مع رخصة البناء.

في هذا الصدد، نجد أن وزير الشؤون الدينية يشترط شهادة مطابقة بنسبة المائة بالمائة ضمن ملف طلب فتح المساجد، حيث نصت المادة السادسة من القرار الذي ينظم عملية فتح المساجد ما يلي<sup>(1)</sup>:

" يشترط في شهادة المطابقة النهائية المقدمة في الملف، التأكد من إنجاز الأشغال بنسبة مائة بالمائة (100%) حسب المخططات المصادق عليها في البناء".

وأشارت الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من نفس القرار على أن شهادة المطابقة تمنح وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 أو وفق النموذج الجاري به العمل في مجال إتمام إنجاز البناء ومطابقتها.

### الفرع الثالث: البث في طلب شهادة المطابقة

يكون البث في طلب شهادة المطابقة إما بالقبول أو بالرفض أو عدم الرد في الآجال المطلوبة من طرف السلطة المخولة قانونا.

لذا يتعين علينا التطرق إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة (أولا) ثم مضمون قرار شهادة المطابقة (ثانيا).

#### أولا: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

جعل المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الحصري دون سواء في تسليم شهادة المطابقة، وهذا ما أكدته نصوص المادتين 64 و68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

حيث تنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

(1) - القرار مؤرخ في 29 يونيو 2017، ينظم عملية فتح المساجد، الصادر عن وزير الشؤون الدينية، ج.ر العدد 57 لسنة 2017.

"تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو الوالي المنتدب أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

وتنص الفقرة الأولى من نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم.....".

غير أن الإشكال القائم هنا، التناقض الواضح بين فحوى المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والتي أسندت مهمة إصدار شهادة المطابقة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وبين ما هو منصوص عليه بموجب المادتين 64 و68 المذكورتين أعلاه. حيث نجد أن المشرع أقر بالاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح هذه الشهادة بموجب المادتين 64 و68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود وتسليمها، وتمسك بنفس الموقف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وعليه نكون أمام احتمالين:

- الاحتمال الأول: لم ينتبه المشرع للتناقض الموجود بين المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وما هو منصوص عليه في نص المادتين 64 و68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لأنه لم يغير موقفه بموجب التعديل رقم 20-342، وعليه يستدعي الأمر تدخل المشرع لتعديل النص التشريعي حتى تتلاءم الإجراءات ولرفع التناقض بين نص المادتين لأن التشريع أعلى من التنظيم.

الاحتمال الثاني: أن المشرع على صواب ولا وجود للتناقض، لأن الفقرة الأخيرة من نص المادة 75 السالفة الذكر تنص على ما يلي: "تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم". مما يفيد أن المشرع تدخل وحدد شروطها وكيفياتها بموجب مرسوم تنفيذي.

**ثانيا: مضمون قرار شهادة المطابقة**

ترسل اللجنة محضر الجرد يوم خروجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة، حيث يستند إليه لإصدار قراره<sup>(1)</sup>.

**1-قرارالموافقة على منح شهادة المطابقة:**

وفقا لمقتضيات الفقرة الأولى من نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، إذا أثبت محضر الجرد أن أشغال التهيئة والبناء المنجزة مطابقة للأحكام المنصوص عليها في رخصة البناء، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ خروج لجنة مطابقة البناء.

وتتص الفقرة الأخيرة من نفس المادة، على إمكانية تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب آجال الإنجاز المقررة في رخصة البناء المسلمة، والتي تنص على ما يلي:

" يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء التي يتم تسليمها في مرحلة واحدة أو عدة مراحل وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله".

**والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:**

حسنا فعل المشرع بتعديله للفقرة الأخيرة من نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، حيث أضاف المشرع العبارة التالية: " التي يتم تسليمها في مرحلة واحدة أو عدة مراحل". تأكيدا منه على إمكانية منح شهادة المطابقة في مرحلة واحدة، وذلك في حالة الانتهاء من الأشغال موضوع البناء واحترام آجال الإنجاز المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على عدة مراحل بشرط ألا تعرقل الأشغال غير المنجزة سير الأشغال المنجزة.

**2-قرار الموافقة المقترن بشرط واقف**

في حالة إذا ما تبين من محضر الجرد أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

(1) - الفقرة الأولى من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

وتمنح له أجل ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>.

بانقضاء هذا الأجل، وفي حالة قيام صاحب الطلب بإجراء المطابقة، تقوم لجنة المطابقة بالتحقق من مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها وتسليمه شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>.

### 3- قرار رفض منح شهادة المطابقة

باستقراء الفقرة الرابعة من نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار الرفض في حالة عدم التزام صاحب الطلب بإجراء مطابقة الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر من إعلامه بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها، ويشرع في الملاحظات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

### 4- حالة سكوت السلطة المختصة

أشار المشرع إلى سكوت السلطة المختصة بعد انقضاء الآجال المطلوبة من خلال نص المادة 69 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فإنه يمكن للمعني أن يودع طعناً لدى الولاية مقابل وصل إيداع.

أما بالنسبة للولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن الطعن يقدم لدى هذه الأخيرة. وفي كلتا الحالتين، تكون مدة تسليم شهادة المطابقة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوماً (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.

ويمكن للمعني أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

مما سبق، يمكننا تسجيل الملاحظات التالية:

### الملاحظة الأولى:

لم يبين النص التنظيمي إجراءات تبليغ قرار منح شهادة المطابقة أو رفضها، حيث نص على تسليمها في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ خروج لجنة مطابقة البناء، وعليه تبلغ هذه الشهادة لصاحب الطلب فقط. ولا يتم وضع نسخة تحت تصرف الجمهور كونها لا تمس بحقوق الغير.

(1) - الفقرة الثانية والفقرة الثالثة من المادة نفسها، المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الرابعة من المادة نفسها، المصدر نفسه.

ويؤخذ على المشرع، أنه لم يوضح كيف يتم إعلام صاحب الطلب بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وضرورة جعل الأشغال مطابقة للتصاميم المصادق عليها ومنحه ثلاثة (3) أشهر لتنفيذ ذلك.

ولم يبين الإجراءات المتخذة عندما يقوم هذا الأخير بتنفيذ ما طلب منه، كيف يتم إعلام السلطة المختصة، هل يرسل تصريح بانتهاء الأشغال أو محضر انتهاء الأشغال حسب الحالة من جديد؟

هل السلطة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة بنفس الأشكال والآجال المقررة في المادتين 67 و68؟

في اعتقادنا أنه من الأفضل، لو أن المشرع ألزم الإدارة على الرد على صاحب الطلب بموجب قرار يتضمن التأجيل في تسليم شهادة المطابقة على أساس منحه مهلة ثلاثة (3) أشهر لجعل البناء مطابق للتصاميم المصادق عليها.

وحتى يكون احتساب الآجال دقيق تكون العبارة بالنص القانوني كما يلي " ثلاثة (3) أشهر ابتداء من يوم تبليغه بالقرار المتضمن التأجيل".

كما يجب أن يتضمن قرار التأجيل بشكل دقيق الملاحظات والتحفظات المرفوعة حتى يتسنى للمعني بالأمر جعل البناء مطابق لأحكام رخصة البناء ويستفيد من شهادة المطابقة.

كما يورد المشرع عبارة " تسلم شهادة المطابقة طبقاً لأحكام المواد 66، 67، 68 من هذا المرسوم".

ويمكن الإشارة، أن المشرع نص على نفس الإجراءات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

#### الملاحظة الثانية:

حسنا فعل المشرع عندما نص على أن تشكيل لجنة المطابقة يكون من الممثلين المؤهلين قانونا لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية، رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، كون أن القيام بعملية مراقبة المطابقة يتطلب أهل الاختصاص من مهندسين وتقنيين في الهندسة المدنية والمعمارية.

#### الملاحظة الثالثة:

حسنا فعل المشرع باعتباره سكوت الإدارة بانقضاء الآجال رفضا ضمنيا خلافا لما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، حيث كان يعتبر سكوت الإدارة قرارا ضميا بالموافقة على منح شهادة المطابقة حسب ما نصت عليه المادة 60 منه.

وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره 118097 المؤرخ في 2017/06/15<sup>(1)</sup> حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي:

"حيث أن المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والذي كان ساري المفعول على وقائع الدعوى الحالية كانت تنص صراحة على أنه: "يتعين على السلطة التي يرفع إليها الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة."

..... حيث أن القضية لا تحتاج إلى إجراء خبرة مثلما طلبته محافظة الدولة بصفة احتياطية لأن لجنة تقنية مختصة خرجت إلى عين المكان وعينت تطابق البناء مع الرخصة المتعلقة به ولم يتم الطعن في محضر اللجنة بالطرق القانونية. حيث أصاب قضاة أول درجة عندما قضوا على بلدية سيدي بلعباس ممثلة في رئيسها بتسوية وضعية المستأنف عليه وذلك بمنحه شهادة المطابقة الخاصة بالأشغال المنجزة وفقا لرخصة البناء رقم 2010/355..."

وقد شجع المشرع عبر نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19-176 (الملغى) البلديات التي أصبحت تتعمد عدم الرد على طلبات المواطنين لشهادة المطابقة، وطبعا في حالة عدم الرد خلال الآجال المقررة فإن شهادة المطابقة تعد ممنوحة<sup>(2)</sup>.  
الملاحظة الرابعة:

نصت الفقرة الرابعة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:  
".....ويشعر في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه."

الإحالة لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 خاطئة وغير صائبة لسببين:  
1-السبب الأول: مضمون المادة 78 قبل تعديل القانون رقم 90-29 بموجب القانون رقم 04-05 لا يدل على الملاحقات القضائية، وإنما تحيل للمواد 76 و77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

(1) - قرار رقم 118097 الصادر بتاريخ 2017/06/15، مجلس الدولة الغرفة الثالثة، غير منشور، نقلا عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 147.

(2) - نفس المرجع، ص 147.



2-السبب الثاني: المادة 76 والمادة 78 من القانون رقم 90-29 تم إلغاؤهما بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، ولم يبقى العمل إلا بنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

وطبقا للقانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، تم استبدال المادة 76 بمادة جديدة تحمل نفس الرقم وتختلف في المضمون.

أما المادة 78 فحلت محلها المادة 79 من نفس القانون طبقا لأحكام المادة 14 من تعديل سنة 2004.

ويمكن الإشارة إلى أن المشرع لم يتدارك هذا الخطأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره، وعليه يجب تدارك هذا الخطأ وتعديل الفقرة الرابعة من نص المادة 68 السالفة الذكر بما يتناسب وأحكام مواد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

#### الملاحظة الخامسة:

يمكن للمستفيد من رخصة البناء عند التزامه بالتصاميم والمخططات المصادق عليها وأحكام رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى 61 يوما ابتداء من تاريخ تصريحه بانتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، أو ابتداء من تاريخ محضر الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور. في حالة خروج لجنة المطابقة وملاحظتها عدم مطابقة الأشغال، تمنحه أجل قدره ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا لأحكام رخصة البناء، ويستغرق منح شهادة المطابقة في هذه الحالة فترة طويلة يتم حسابها كما يلي:

(واحد وستون (61) يوما ابتداء من تاريخ التصريح بانتهاء الأشغال + ثلاثة (03) أشهر المدة الممنوحة لجعل البناء مطابقا + 61 يوما ثانية ابتداء من تصريح بانتهاء الأشغال بمعنى في أجل أقصاه سبعة أشهر ويومين).

#### الملاحظة السادسة:

خلافا لما كان معمول به بموجب نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أبقى المشرع على الطعن فقط لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة، كما يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

(1) - المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المصدر السابق.

حسنا فعل المشرع، بإبقائه على حق صاحب الطلب في الطعن لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

لأننا نعتقد أن في ذلك مضيعة للوقت بالنسبة لصاحب الطلب لأنه في الغالب يلجأ صاحب الطلب للطعن الإداري وإذا كانت النتيجة سلبية يلجأ إلى الطعن القضائي، على الرغم من أن المشرع لم يقيد صاحب الطلب، فله الاختيار إما أن يلجأ مباشرة إلى الطعن القضائي ويبدأ بالطعن الإداري ثم يتوجه للطعن القضائي.

## المطلب الثالث: آثار تسليم شهادة المطابقة

يترتب على تسليم شهادة المطابقة عدة آثار نوجزها فيما يلي:

1-وفقا لأحكام نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة السكن بالنسبة للبنىات المنجزة ذات الاستعمال السكني. وهذا ما تضمنه نص المادة 39 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السابق ذكره، والتي تنص على ما يلي:

" في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه."

كما تعتبر ترخيصا باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع وجوب مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة أو غير الصحية.

وهذا ما أكده القرار الذي ينظم عملية فتح المساجد السابق الإشارة إليه، حيث يشترط في ملف طلب فتح المساجد الذي يرفع إلى السلطة المختصة ضرورة إرفاق شهادة المطابقة<sup>(1)</sup>.

2-عدم وجود شهادة المطابقة لا يؤدي إلى امتناع المحافظ العقاري على تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، فهي لا تقيد بأي حال حرية التصرف في حق الملكية العقارية، ما لم يحدث تغيير في محتوى العقار المعني في حالة بناء، إلا بإثبات هذا التغيير كما يقتضي التشريع المعمول به<sup>(2)</sup>.

3-شهادة المطابقة لا تعفي من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة<sup>(3)</sup>.

4-شهادة المطابقة التزم يقع على عاتق المرقي العقاري، لأنه من غير العدل أن يتحمل المستفيد من المسكن مسؤولية تأخر المرقي في الحصول على شهادة المطابقة. لكن يجب الإشارة إلى أن المشتري لا يجوز له الدخول إلى السكن محل عقد البيع على التصاميم إلا بأمر

(1) - المادة 5 من قرار وزير الشؤون الدينية مؤرخ في 29 يونيو 2017، المصدر السابق.

(2) -مذكرة رقم 8498 بتاريخ 2011/03/28، تتضمن إشهار عقار بشهادة مطابقة، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، الموجهة إلى مديري الحفظ العقاري.

(3) - الفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون رقم 11-04، المصدر السابق.

من القضاء، وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا-القسم الخامس-في القرار رقم 1037973 المؤرخ في 2017/02/09<sup>(1)</sup>.

ويمكن التنويه، أن موقف الغرفة العقارية للمحكمة العليا كان صارماً بأنه لا يجوز للقاضي أن يأمر بتسليم السكنات محل النزاع الواردة في عقود البيع على التصاميم، ما لم يتحصل المرقي العقاري على شهادة المطابقة، وهو ما أشارت إليه في القرار رقم 0920989 المؤرخ في 2015/11/12<sup>(2)</sup>.

كما يجوز إبرام وعد بالبيع محله سكن اجتماعي تساهمي، وهو ما أقرته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 0826230 المؤرخ في 2014/02/13<sup>(3)</sup>.

5-شهادة المطابقة لا تعد قيماً على دعوى الخروج من الشيوخ، وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا-القسم الخامس-في القرار رقم 0999750 الصادر بتاريخ 2016/06/16: (دعوى الخروج من الشيوخ-عقار مبني-شهادة المطابقة-لا تعد قيماً على رفع الدعوى).

6-يجب على المستفيد من شهادة المطابقة تسديد الرسم المطبق على هذه الشهادة، وقد ميز المشرع بين البناءات ذات الاستعمال السكني والبناءات المشيدة في إطار الترقية العقارية والبناءات ذات الاستعمال التجاري والصناعي.

حيث يحدد مبلغ الرسم بناء على المساحة المبنية بالمتراً المربع بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني والبناءات المشيدة في إطار الترقية العقارية.

أما البناءات ذات الاستعمال التجاري والصناعي فيحدد الإخضاع الضريبي على أساس قيمتها التجارية<sup>(4)</sup>. وتكون على النحو التالي<sup>(5)</sup>:

(1) -القرار رقم 1037973 الصادر بتاريخ 2017/02/09، الغرفة العقارية، المحكمة العليا "غير منشور" نقلاً عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2018، المرجع السابق، ص 273.

(2) - القرار رقم 0920989 المؤرخ في 2015/11/12، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، "غير منشور"، نقلاً عن المرجع نفسه، ص 271.

(3) - القرار رقم 0826230 المؤرخ في 2014/02/13، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، "غير منشور" نقلاً عن عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 140.

(4) - المنشور رقم 07 المؤرخ في 2018/02/08، المصدر السابق، ص 2.

(5) - المادة 77 من القانون رقم 17-11، المصدر السابق.

النمط	المساحة المبنية (م <sup>2</sup> )	المبلغ (دج/م <sup>2</sup> )
بنايات ذات إستعمال سكني	حتى: 200	75
	حتى: 500	45
	حتى: 1000	30
	حتى: 5.000	15
	حتى: 10.000	10
	مايفوق 10.000	05
النمط	المساحة المبنية (م <sup>2</sup> )	المبلغ (دج/م <sup>2</sup> )
بنايات مشيدة في إطار الترقية العقارية	حتى: 200	100
	حتى: 500	60
	حتى: 1000	40
	حتى: 5.000	25
	حتى: 10.000	15
	مايفوق 10.000	10

**المبحث الثاني: تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له.**

يعتبر القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها قفزة نوعية في إطار الاهتمام الذي أولاه المشرع في مجال العمران<sup>(1)</sup>. حيث جاء بإجراء جديد يعرف بـ: "تحقيق مطابقة البناء" لتسوية وضعية البناء المشيدة بطريقة فوضوية ومخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التهيئة والتعمير. حيث يهدف إلى تسوية أوضاع مباني أصبحت كاملة ومتكاملة وقائمة ونهائية يستحيل إزالتها لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة<sup>(2)</sup>.

فكثير من البناءات شيدت على أوعية عقارية ليس لها سندات، مما أدى إلى جعل معظم المدن نماذج لاختلالات عمرانية وأنماط غريبة وبشعة في التصميم والإنجاز. وأكثر من ذلك فقد تم بناء أحياء بكاملها تحوي على هذا النوع السابق من السكنات، حيث تشهد بعض المدن توسعا لا يتوافر على أدنى تهيئة في غياب شبكات الصرف الصحي للمياه والمياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز<sup>(3)</sup>.

فبدل هدم كل مبنى مخالف للقانون، ارتأى المشرع مراعاة مصلحة المواطن وذلك بتسوية وضعية بعض البناءات التي يرى أنها قابلة للتسوية، بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني، للقضاء على البناءات غير القانونية من جهة، والتخفيف من حدة أزمة السكن من جهة أخرى<sup>(4)</sup>.

ويندرج مسعى المشرع في ترقية إطار مبني<sup>(5)</sup> ذو مظهر جمالي<sup>(6)</sup> ومهيأ بانسجام، ووضع عقوبات ردية في حالة عدم احترام أجال التسوية ومواصلة مخالفة النصوص المنظمة للعمران

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 196.

(2) - الزين عزري، كاهنة مزوزي، "تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون رقم 08-15"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 35/34، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مارس 2014، ص 294.

(3) - حسناء بوشريط، "إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفق القانون رقم 08-15" مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 479، 480.

(4) - الزين عزري، كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص 294.

(5) - عرف المشرع الإطار المبني بانه: " مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير". بموجب المادة الثانية من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(6) - وعرف المشرع المظهر الجمالي على أنه: " انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية". بموجب نفس المادة من المصدر نفسه.

ومن هذا المنطلق، يتعين علينا تحديد:

- مفهوم ونطاق تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها (المطلب الأول).
- كفاءات وإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها (المطلب الثاني).
- الآثار المترتبة على إجراء تحقيق مطابقة البناء (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: مفهوم ونطاق تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها**

لتحديد مفهوم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يجدر بنا التعريف بها (الفرع الأول)، بيان خصائصها (الفرع الثاني)، ونطاق تطبيقها (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.**

نتطرق من خلال هذا الفرع للتعريف القانوني لإجراء تحقيق المطابقة، وتعريف الفقه لهذا الإجراء.

**أولاً: التعريف التشريعي**

عرف المشرع تحقيق المطابقة على أنه:

" الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير" (1).

وعرف المشرع إتمام إنجاز بناية على أنه:

" الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها" (2).

ووفقاً لمقتضيات نص المادة الثانية من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، تشمل الشبكات

على ما يلي:

- طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها.
- شبكات التزويد بالماء الشروب.
- شبكات إخماد النار وقنوات التطهير.
- قنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البناءات.

وعرف التهيئة بموجب نفس المادة كما يلي:

" أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج".

(1) - المادة الثانية من المصدر نفسه.

(2) - نفس المادة من المصدر نفسه.

أما الواجهة فيقصد بها:

" مجموع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية)، ويعتبر كل وجه للبنية واجهة وفقا لأهمية امتداده ووظيفته وطابعه الزخرفي الخاص".<sup>(1)</sup>

كما نص المشرع على إلزامية إتمام إنجاز أشغال أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها<sup>(2)</sup>، وعلى أنه يتم إثبات تحقيق مطابقة البناءات عن طريق الحصول على شهادة المطابقة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: التعريف الفقهي

عرف الفقه إجراء تحقيق المطابقة على أنه: " ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا".<sup>(4)</sup>

كما عرفه على أنه:

"التسوية الشاملة لوضعية البناء غير المشروع من منظور سند الملكية العقارية للوعاء، والسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء".<sup>(5)</sup>

مما سبق، يمكننا تعريف إجراء تحقيق مطابقة على أنه:

"الألية التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 08-15 بهدف تسوية وضعية البناءات غير الشرعية التي أنجزت مخالفة للقوانين المنظمة لل عمران".

(1) - تعليمية وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 2016/02/21، تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ص1.

(2) -المادة 7 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 9 من المصدر نفسه.

(4) - محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، المجلد

11، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016 ص517.

(5) - بويكر بزغيش، منازعات العمران، ص211.



## الفرع الثاني: خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

يتميز إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها بمجموعة من الخصائص، نوجزها كما يلي:

1- تتميز أحكام وقواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم بالطابع الإلزامي<sup>(1)</sup>.

2- تتميز أحكام وقواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم بالطابع المؤقت، إذ تم استحداث قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بموجب القانون رقم 15-08 لمدة خمس (5) سنوات ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 03 أوت 2008<sup>(2)</sup>.

ونظرا لعدم تسوية المواطنين لوضعية بناياتهم، أصبح لزاما على المشرع أن يتدخل لتمديد أجاله، حيث تم تمديد سريان أحكام هذا القانون بموجب المادة 79 من القانون رقم 08-13<sup>(3)</sup>، ليتم تعديل المادة 94 من القانون رقم 15-08 بموجب نص المادة 102 من القانون رقم 14-19<sup>(4)</sup> وتمديد العمل به إلى غاية 02 أوت 2022، ما لم يصدر قانون ينص على خلاف ذلك.

3- يتميز تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها بأنه إجراء شامل للتسوية، إذ انطلقا من مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية" الذي كرسته المادة 50 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناء غير المطابقة أو غير المتممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية، والذي يعد جزء لا يتجزأ منها، ولا يمكن إغفاله لأن البناية متصلة بالأرض<sup>(5)</sup>. وهذا ما تضمنته أحكام المواد 36، 37، 40 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم.

(1) - المادة 7 والفقرة الثانية من المادة 23 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 94 من المصدر نفسه.

(3) - القانون رقم 08-13، المصدر السابق.

(4) - القانون رقم 14-19، المصدر السابق.

(5) - فايزة جروني، مليكة بطينة، "التدابير المتبعة لتسوية البناء غير المطابقة في إطار القانون 15-08"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9 العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، ديسمبر 2018، ص 744.

4- عملية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها تتم وفقا لأدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة غيابها وفقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

5- يتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفق لشروط حددها القانون<sup>(2)</sup>، وأكدتها تعليمة وزير السكن والعمران<sup>(3)</sup> بخصوص تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث جاء فيها:

" وعليه، ونظرا للظرف التاريخي والقانوني والذي تم فيه تشييد هذه البناءات، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و/أو إتمام إنجازها ما يلي:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومعايير البناء.
- وجهتها أو استعمالها.
- موقع إقامتها ووضعية شبكات التهيئة.

6- وفقا لمقتضيات نص المادة 10 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، لا يمكن شغل<sup>(4)</sup> واستغلال<sup>(5)</sup> أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

وفي هذا الصدد، أقر مجلس الدولة، بأنه تطبيقا لأحكام المادة 10 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لا يمكن شغل واستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي:

" حيث أن ما توصل إليه القرار المستأنف مخالف للمادة 10 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

حيث أن المادة 10 من القانون المذكور تنص على أنه يمنع شغل واستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

(1) - الفقرة الأولى من المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق.

(2) - المادة 18 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - تعليمة وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزير السكن والعمران، ص 2.

(4) - عرفت المادة الثانية من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق. الشغل على أنه: " كل استعمال واستغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها."

(5) - عرفت نفس المادة الاستغلال بأنه: " ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية".

حيث لا يمكن إشهار عقد البيع المبرم بين المرقي العقاري المستأنف عليه وع.ش وش.م. عدم إرفاق شهادة المطابقة المنصوص عليها بالقانون بالتهئية والتعمير. حيث أن القانون والتنظيم المتعلقين بالتهئية والتعمير أوجبا تقديم شهادة المطابقة حتى يتم حيازة ملكية بناية أو جزء منها من المشتري<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

إن تحديد مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، يتم من خلال تحديد الأشخاص الذين منح لهم المشرع الحق في القيام بإجراء تحقيق المطابقة أي النطاق الشخصي (أولاً)، البناءات المنصوص عليها قانوناً التي تكون محل تحقيق مطابقة والمتمثل في النطاق الموضوعي (ثانياً) وموقع العقار محل تواجد البناءات وما يطلق عليه بالنطاق المكاني (ثالثاً).

#### أولاً: النطاق الشخصي

نصت المادة السابعة من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يعد إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض". ونصت المادة 23 من نفس القانون على ما يلي:

" يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن للسلطات المعنية".

كما نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات السابق ذكره على ما يلي:

" يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة والمذكور أعلاه، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم."

(1) -قرار رقم 066512 الصادر بتاريخ 2012/02/23، الغرفة الرابعة، مجلس الدولة، غير منشور، نقلاً عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2018، المرجع السابق، ص ص، 278، 279.

باستقراء نصوص هاته المواد، نستنتج أن المشرع حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب تحقيق مطابقة بنائهم وهم: المالك وصاحب المشروع والمتدخل المؤهل، دون وضع تعريف لهم في مفهوم هذا القانون.

فالمالك تم تعريفه بموجب المادة 674 من القانون المدني المعدل والمتمم كما سبق بيانه. أما صاحب المشروع فقد عرفه المشرع بموجب المادة السابعة من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المعدل والمتمم، السابق ذكره كما يلي:

"يقصد "بصاحب المشروع" حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما "

أما المتدخل المؤهل لم نجد له تعريفا ضمن النصوص القانونية ذات الصلة بالتهيئة والتعمير الصادرة قبل صدور القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم.

غير أن المشرع عرف "المتدخل" بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بأنه:

" كل شخص أو أشخاص طبيعيين أو معنويون مؤهلون للقيام بعمليات التدخل يعينهم المتعامل."

وعليه يمكننا القول، أن الأشخاص المخولون قانونا استصدار رخصة البناء هم نفسهم المذكورين بموجب القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، وللذين لهم الحق في إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حيث أن الاختلاف يكمن في المصطلحات فقط ويتفق في المعنى.

#### ثانيا: النطاق الموضوعي

نصت المادة 14 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون."

يتضح لنا من خلال هذه المادة، أن البناءات المعنية بإجراء تحقيق المطابقة هي البناءات المشيدة أو غير المكتملة قبل تاريخ 03 أوت 2008، شريطة أن تتوفر فيها الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، سواء كانت البناءات حائزة على رخصة البناء وغير مطابقة أو غير حائزة عليها أصلا.

وتتم عملية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حسب وضعية كل بناية مع مراعاة الشروط المنصوص عليها بمقتضى نص المادة 18 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، والتي تنص على ما يلي:

" يتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات." والتي سنتولى شرحها تباعا:
- أ- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

يشترط القانون ضرورة توفر الوعاء العقاري محل تحقيق المطابقة على سند الملكية، فهو شرط أساسي لحصول المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

#### ب- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

بمعنى أن يتطابق البناء الذي تم إنجازها بطريقة غير قانونية مع أدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

#### ت- تخصيص البناية أو استعمالها:

لابد من مراعاة الغرض من إنشاء البناية، سواء كان معدا للسكن أو التجارة أو الصناعة، وهذا قصد مراعاة مدى تكيفه مع الوسط، بحيث لا يمكن تسوية أو مطابقة بناية يكون لها تأثيرات سلبية على الجوار<sup>(1)</sup>.

#### ث- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية.... الخ<sup>(1)</sup>.

(1) - موفق براهمي، المرجع السابق، ص 271.

وقد حدد المشرع البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة بموجب القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتي سنتولى شرحها من حيث: الوضعية القانونية للبنائيات محل تحقيق المطابقة، ومن حيث الوضعية القانونية للعقار محل البنائيات.

### 1- من حيث الوضعية القانونية للبنائيات محل تحقيق المطابقة

وفقا لمقتضيات نص المادة 15 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يشمل تحقيق المطابقة في أحكام هذا القانون البنائيات التالية:

#### -البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

يتعلق الأمر في هذه الحالة، بالبنائيات التي شرع صاحبها في البناء وبحوزته رخصة البناء غير أنه لم ينتهي من إتمام إنجاز بنائياته في الآجال المحددة بالرخصة، مما يجعلها ملغاة بحكم القانون، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد الرخصة لأسباب تتعلق بقواعد التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

#### -البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة، يكون صاحب البنائيات إما قد أتم بنائياته أو هي في طور الإنجاز، غير أنه لم يحترم أحكام رخصة البناء المسلمة له، أي أن البنائيات مخالفة لمحتوى رخصة البناء.

#### -البنائيات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

تخص هذه الحالة البنائيات المنتهية الإنجاز دون حصول صاحبها على رخصة البناء، حيث أنه لم يقوم بطلبها عن قصد بسبب عدم امتلاكه لسند الملكية أو تم رفض طلبه وعلى الرغم من ذلك شرع في البناء.

#### -البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة، صاحب البنائيات شرع في إنجاز بنائياته دون إتمامها لها ودون حصوله على رخصة البناء.

(1) - الشريف بحماوي، "مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنائيات الفوضوية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي عشر، جامعة قاصدي مرياح ورقلة جوان 2014، ص168.

(2) - كريم حرز الله، "دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنائيات وإنجازها"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 4، العدد الأول، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدينة، 09 جوان 2018، ص 235.

## 2- من حيث الوضعية القانونية للعقار محل البناية.

تقتضي عملية تحقيق المطابقة تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناية، حتى يتسنى لصاحب البناية الحصول على سند قانوني يثبت ملكيته، لذا سوف نتطرق للبيانات التي نص عليها القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، كما يلي:

### -البيانات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:

وفقا لمقتضيات نص المادة 40 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يمكن تسوية البيانات المتممة وغير المتممة والمشيدة بطريقة غير قانونية على الأملاك الخاصة التابعة للدولة الولاية والبلدية، وفي هذه الحالة أقر المشرع مجموعة من الإجراءات يجب إتباعها لتسوية وضعية الوعاء العقاري والمتمثلة فيما يلي:

- تقرر لجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطة الإدارية المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به مع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم.

يتم التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملك الدولة<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد، فصلت المذكرة رقم 3476 المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البيانات وإتمام إنجازها<sup>(2)</sup>.

وتتمثل المهام الأساسية لمصالح الدولة والحفظ العقاري في المشاركة في أشغال لجنة الدائرة تطبيقا لأحكام نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البيانات وكيفيات سيرهما<sup>(3)</sup>، وذلك من خلال تزويد اللجنة بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية وإجراء التحقيق

(1) - بخصوص عملية التنازل على أملاك الجماعات المحلية، أصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية تعليمة رقم 1747 بتاريخ 2019/06/10، ف/ي التنازل على أملاك الجماعات المحلية، موجهة للولاة، والتي أكد فيها على أن عملية التنازل على أملاك الجماعات المحلية يجب أن تخضع للدراسة والموافقة المسبقة لوزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

(2) - المذكرة رقم 3476 المؤرخة في 2013/04/08، تحدد مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، من ص 6 إلى ص 9.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق.

العقاري على القطع الأرضية التي لا تحوز سند ملكية، بالإضافة إلى تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي المحتمل تسويتها.

حيث صدرت في هذا الشأن، عدة مذكرات تخص عملية تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع التنازل أهمها المذكرة رقم 4132 المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15<sup>(1)</sup>، والمذكرة رقم 3190 المتعلقة بإجراء طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15<sup>(2)</sup>، كما نصت المادة 20 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>(3)</sup> على إمكانية تسديد القيمة التجارية للأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 08-15، يمكن أن يكون محل جدول دفع بالتقسيم بطلب من الراغبين في ذلك بدون فوائد ولدة أقصاها عشا (10) سنوات.

كما اشترط المشرع وجوبية تناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية<sup>(4)</sup>. ووفقا لمقتضيات نص المادة 40 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، وبعد انتهاء المعني بالأمر من عملية تسوية الوضعية القانونية للقطعة الأرضية محل البناء بموجب عقد إداري، يمنح له مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ العقد لإيداع ملف تسوية الوضعية القانونية لبنائته، وهذا ما أكدته التعليمات الوزارية المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15

(1) - المذكرة رقم 4132 المؤرخة في 2012/02/18، المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 3، 4.

(2) - المذكرة رقم 3190 المؤرخة في 2014/03/27، المتعلقة بإجراء طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 1، 2.

(3) - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر العدد 40 لسنة 2011.

(4) - الفقرة الثانية من المادة 40 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.  
- عرف المشرع المساحة المبنية بموجب نص المادة الثانية من نفس القانون بأنها: "مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية".



المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازه<sup>(1)</sup>. وكذا مذكرة رقم 2268 بتاريخ 03/03/2020<sup>(2)</sup>.

وتنص الفقرة الأخيرة من المادة 40 المذكورة أعلاه، على أنه:  
" وإذا لم يرقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه."

وتتمثل العقوبة حسب نص المادة 87 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم فيما يلي:

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

#### -القطع الأرضية التابعة للأمالك العمومية بعد إعادة تصنيفها

يسبق تحقيق مطابقة القطع الأرضية التابعة للأمالك العمومية، إعادة تصنيفها وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(3)</sup>، حيث تتولى لجنة الدائرة الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في إعادة التصنيف<sup>(4)</sup>. أما عن شروط وإجراءات تسوية وضعية الوعاء العقاري والبنائية، فقد حددتها الفقرة الأولى والثانية والثالثة من المادة 38 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، ويخضع المستفيد من التسوية إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقاً للشروط التالية:

- يتم البيع بالتراضي، بسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة.

- يتم تحديد الوعاء، طبقاً للتعريف المنصوص عليه في المادة 02 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، باقتراح من المهندس المعماري من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية.

(1) - تعليمية وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، المصدر السابق، ص7.

(2) - مذكرة رقم 2268 بتاريخ 03/03/2020، تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الموجهة إلى مديري أملاك الدولة.

(3) - المادة 37 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - تعليمية وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، المصدر السابق، ص6.

- تمنح للمعني الذي تم تسوية وضعيته مهلة ستة (06) أشهر لإيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز<sup>(1)</sup>.

ووفقا لمقتضيات نص المادة 36 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه، وفي حالة إذا ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، ويكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائز على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ورخصة بناء.

تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأماك الوطنية، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية بتسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من نفس القانون.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا لتسوية وضعية بنايته<sup>(2)</sup>.

- التجهيزات والسكنات المنجزة من طرف المؤسسات والإدارات العمومية على الأملاك الوطنية الخاصة أو على أراضي تابعة للوكالة العقارية.

نصت التعليمات الوزارية المشتركة المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية<sup>(3)</sup> على ما يلي:

" عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، يتعين على المدير الولائي للأملاك الوطنية تسليم المتعامل العمومي المعني، حسب الحالة:

- إما سند التنازل أو سند الامتياز الخاص بقطعة الأرض، وتحضير قرار التخصيص الذي سيأخذه الوالي على سبيل التسوية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. ويتم الإقرار لهذا التخصيص بموجب قرار من وزير المالية لما يتعلق الأمر بدائرة وزارية أو مصلحة عمومية ذات طابع وطني.

(1) - نفس المصدر، ص7.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 36 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، ص3.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للوكالة العقارية، يجب على هذه الأخيرة تحت سلطة الوالي، تحويل الملكية إلى المتعامل العمومي. ومهما يكن من أمر، فإن إمكانية تسوية الوعاء العقاري تتم مقابل دفع قيمة تجارية على مدى عشر (10) سنوات بدون فوائد ويطبق عند الاقتضاء تخفيض على العمليات المستفيدة من التقليل في السعر طبقاً للتنظيم ساري المفعول".

#### - البنائيات المشيدة على الأراضي التابعة للأوقاف

لم يتطرق القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، للبنائيات المشيدة على الأراضي الوقفية، غير أن التعليمات الوزارية رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام هذا القانون نصت على ما يلي:

" البنائيات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف، فهي تسير حسب الأحكام التشريعية الخاصة بها"<sup>(1)</sup>.

ونصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك<sup>(2)</sup> على ما يلي:

"تسوى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها طبقاً لأحكام المادتين 8 و43 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، والمذكور أعلاه".

أما عن إجراءات تسوية الأراضي الوقفية، فتم تحديدها بموجب نصوص المواد، 4، 5، 6 من نفس المرسوم.

#### - البنائيات المشيدة على الأملاك الخاصة.

وفقاً لمقتضيات نص المادة 35 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه، عندما يكون مالك الوعاء العقاري أو صاحب المشروع مالك للوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر وبعد مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتسوية الوضعية القانونية للبناية.

(1) -تعليمات وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، المصدر السابق، ص7.

(2) -المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998، يحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج.ر العدد 90 لسنة 1998.

وفي هذا الصدد، نصت التعليمات الوزارية المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازه، على أنه يجب على أصحاب البناء التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص، أن يقدموا عقد الملكية، كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه، على الرغم من صدور القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتعليمات الوزارية بهدف تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء المشيدة بطريقة غير قانونية. إلا أن هذا المشكل لا يزال مطروح، وما يؤكد ذلك تعليمات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، المتعلقة بتسوية عقود الملكية العقارية<sup>(2)</sup> والتي نصت على ما يلي:

" في إطار مسعى دائرتنا الوزارية الذي يهدف إلى الاستجابة لانشغالات المواطنين والتكفل بها بالشكل الأمثل، تلقت مصالحنا عدد كبير من الشكاوى تتعلق بعدم تسوية عقود ملكية المواطنين الذين استفادوا من قطع أرضية صالحة للبناء، سكنات بمختلف الصيغ، أراضي موجهة للاستثمار سواء في مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية).

إضافة لذلك، وبالموازاة مع تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وضبط قواعد التسيير الحضري والريفي الرامية إلى التحكم في استعمال المجال العقاري، بادرت دائرتنا الوزارية بالتفكير في ادمج الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في هذا المسعى، غير أنه تم الوقوف على وجود العديد من الوضعيات العقارية العالقة وغير المسواة مما ترتب عليها منازعات وآثار جانبية أخرى لسبب أو لآخر.

في هذا الصدد، يستوجب تحقيق المسعى الرامي إلى إعادة توجيه نشاط الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين نحو التكفل بمهام التهيئة العمرانية، التطهير العاجل وتسوية كل عقود الملكية (مواطنين أو مستثمرين) المرتبطة بهذه الوكالات سواء في إطار التجزئات العقارية الموجهة للسكن، السكن بمختلف صيغته أو مناطق النشاط، وهذا بغية مرافقة هذه المؤسسات في المسعى المنشود.

وعليه، يشرفني أن أطلب منكم تنصيب خلية تنسيق ومتابعة عمليات التطهير والتسوية على مستوى الولاية تتكفل بإحصاء ودراسة ومعالجة كل الوضعيات العقارية العالقة،

(1) -تعليمات وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، المصدر السابق، ص7.

(2) -التعليمات الوزارية رقم 182 المؤرخة في 06/03/2019، بتسوية عقود الملكية العقارية، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ص 1، 2.

ومساعدة البلديات المعنية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين من أجل تسوية عقود الملكية للمواطنين المستفيدين من عقارات، حيث تتشكل هذه الخلية التي يترأسها المفتش العام من: رؤساء الدوائر، مدير أمالك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير مسح الأراضي، مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالوضعية العقارية العالقة وكل قطاع يمكن أن يكون له علاقة بالوضعية العقارية العالقة .

كما أذكركم بأن الدولة قد وضعت الأطر التشريعية والتنظيمية التي صدرت لتسوية هذه الملفات، سواء خلال المرحلة الانتقالية قبل تحويل تسيير الاحتياطات العقارية للجماعات المحلية إلى الوكالات الولائية، من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في الفاتح يناير سنة 1993 المتعلقة بإعداد عقود الملكية لفائدة المواطنين المستفيدين من قطع أرضية صالحة للبناء، أو في إطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على سبيل المثال لا الحصر .

في الأخير، وأكد على ضرورة إعطاء هذه العملية عناية بالغة ووضعها كهدف ينبغي تحقيقه في أقرب الآجال من أجل الوصول إلى تسوية نهائية لكل عقود الملكية العالقة، مع تحديد رزنامة زمنية لتنفيذها وموافاتها، وفق الجدول المرفق، بالوضعيات التي تتطلب تسويتها تدخل السلطات العمومية المركزية.

### ثالثا: النطاق المكاني

تخضع جميع البناءات لإجراء تحقيق المطابقة، هذا ما نستشفه من نص المادة الثانية من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي:

" البناء: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تطبيق هذه المادة."

وهذا ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والتي نصت أن البناءات المعنية بألية التسوية هي البناءات العمومية والخاصة على حد سواء.

غير أن المشرع أورد استثناءات على القاعدة العامة والمتمثلة في:

**1-البنائيات غير قابلة لتحقيق المطابقة بموجب القانون رقم 08-15.**

حددت المادة 16 من القانون رقم 08-15 مجموع البنائيات غير قابلة لتحقيق المطابقة وتتمثل في:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليه.
- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها التي يستحيل نقلها.
- البنائيات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرضية تابعة للأمالك الوطنية العمومية باستثناء البنائيات التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(1)</sup>.
- كما لا يمكن إجراء تحقيق المطابقة لكل بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة<sup>(2)</sup>.
- كما تم استثناء البنائيات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها من عملية تحقيق المطابقة<sup>(3)</sup>.

**2-البنائيات المنصوص عليها بموجب التعليمات الوزارية المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم**

**08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.**

والمتمثلة في البنائيات المقامة على:

- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

(1) - المادة 37 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 39 من المصدر نفسه.

(3) - تعليمات وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، المصدر السابق، ص4.

- المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة.
  - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.
  - البنايات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).
  - البنايات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد صدور القانون رقم 15-08 بدون رخصة بناء، أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
  - وتكون البنايات المذكورة أعلاه بموجب المادة 16 والمادة 37 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم. وتقع أعباء الهدم على المخالف<sup>(1)</sup>.
- أما البنايات المشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة بموجب نص المادة 39 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، فيجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدار لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.
- وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم. وتقع أعباء الهدم على المخالف<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 17 والفقرة الأخيرة من المادة 38 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 39 من المصدر نفسه.

ويتم الهدم في هذه الحالات دون اللجوء إلى القضاء، وحتى إذا رفعت دعوى إدارية لإلغاء قرار الهدم، فإنها لا تؤثر على سير عملية الهدم ولا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 029665 الصادر بتاريخ 2007/04/25<sup>(1)</sup>.

---

(1) -قرار رقم 029665 بتاريخ 2007/04/25، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، غير منشور، نقلا عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2018. المرجع السابق، ص348.



**المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها**

تتطلب عملية تحقيق المطابقة إتباع مجموعة من الإجراءات حددها القانون رقم 08-15 يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ونصوصه التنظيمية، حيث تتم عملية التسوية عبر ثلاث مراحل، تبدأ بتقديم طلب تحقيق المطابقة، ثم تليها مرحلة الدراسة والتحقيق وأخيرا البت في الطلب.

هذا ما سنتولى توضيحه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فروع ثلاث:

**الفرع الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة.****الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة****الفرع الثالث: البت في طلب تحقيق المطابقة.****الفرع الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة**

من أجل تحقيق مطابقة البناء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، ألزم القانون أصحاب البناء تقديم طلب<sup>(1)</sup> مرفقا بتصريح بالبناء وملف كامل يودع لدى السلطة المعنية<sup>(2)</sup>.

**أولا: تصريح بالبناء.**

يجب على كل مالك أو صاحب مشروع أو كل مؤهل متدخل أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بنايتهم<sup>(3)</sup>. وذلك من خلال سحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي مكان تواجد البناء ويعد التصريح طبقا لاستمارة النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154<sup>(4)</sup>.

وفي هذا الصدد، نصت التعليمات الوزارية المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على ما يلي<sup>(5)</sup>:

" يجب توفير الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناء و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير الممركزة.

(1) - الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق

(3) - المادة 2 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 3 من المصدر نفسه.

(5) - تعليمات وزارية رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، المصدر السابق، ص4.

على أن ترفق هذه الاستمارات حتما بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير والمؤسسة حديثا...".

يودع التصريح لدى مصالح التعمير التقنية التابعة للبلدية مكان وجود البناية مقابل وصل إيداع يبين فيه هوية المصريح وتاريخ التصريح وفق ما تنص عليه المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السابق ذكره.

وتكمن أهمية الوصل في احتساب أجال الفصل في طلب تحقيق المطابقة، يدون التصريح بسجل خاص مؤشر ومرقم من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا<sup>(1)</sup>.

ويتضمن التصريح:

التعريف بالمصريح، عنوان البناية، وحالة تقدم الأشغال، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للبناءات المشيدة بدون رخصة بناء، مراجع رخصة البناء، تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، وتاريخ بداية الأشغال وانتهائها عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>.

ويمكن التنويه، أن عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة في مفهوم القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يعاقب القانون صاحب البناية بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)<sup>(3)</sup>.

وفي نفس السياق، تنص المادة 84 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي:

" يعاقب وفقا لقانون العقوبات كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال".

وبالرجوع لقانون العقوبات، نجد أن العقوبة منصوص عليها بموجب المادة 223 منه.

وتتمثل في: الحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى ثلاث (03) سنوات، وغرامة تتراوح بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).

**ثانيا: الملف المرفق بالتصريح.**

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي من الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية<sup>(4)</sup>، والتي تختلف باختلاف وضعية البناية المراد تسويتها والوثيقة المطلوبة وفقا لأحكام المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 كما يلي:

(1) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق.

(2) - الفقرة الأولى من المادة 25 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 83 من المصدر نفسه.

(4) - الفقرة الأخيرة من نفس المادة، المصدر نفسه.

## 1- في حالة البناية المتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ونميز هنا بين حالتين:

### 1-1 - طلب رخصة إتمام الإنجاز:

يكون في حالة بناية غير متممة لكن تحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>(1)</sup>، ونميز بين حالتين:

#### أ- حالة بناية غير متممة ومطابقة لرخصة البناء.

يتكون الملف من الوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد للأشغال المزمع إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

#### ب- حالة بناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء.

يتكون الملف في هذه الحالة من الوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

### 1-2 - طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

يكون في حالة بناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء<sup>(2)</sup>، حيث يجب على المصرح إيداع الملف التالي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت على سلم 1/500.
- مخططات كل الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 1/50.

(1) - المادة 19 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 20 من المصدر نفسه.

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

- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.

2- في حالة البناية غير المتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وفقا لمقتضيات نص المادة 21 ونص المادة 22 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يقدم صاحب البناية طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

أ- رخصة البناء على سبيل التسوية.

يكون ذلك في حالة بناية متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، حيث يجب عليه إيداع الملف التالي:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه في تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد للأشغال المزمع إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

ب- رخصة إتمام الإنجاز<sup>(1)</sup> على سبيل التسوية.

يكون في حالة بناية غير متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ويودع صاحب الطلب الوثائق التالية:

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

- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

ويتم تقدير الأجل المذكور أعلاه وفقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم كما يلي:

(1) - عرف المشرع رخصة إتمام الإنجاز بموجب المادة 02 من المصدر نفسه بأنها " وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها".

" يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية:

- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني.
  - اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
  - أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.
  - أربعة وعشرون (24) شهرا، بالنسبة للبنىات الخاصة بتجهيز عمومي.
- ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- توضح أحكام المادة عن طريق التنظيم".

ويمكن الإشارة أنه، تم صدور التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المتعلقة بتبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، والتي تهدف إلى إدراج تدابير جديدة تعمل على التسريع في دراسة الملفات العالقة وتخص أنواع المباني المنجزة من طرف المواطنين. ويتعلق الأمر بالتخفيف من محتوى الملف التقني، حيث يمكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البنىات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنىات (C.T.C).
- البنىات الفردية المنجزة بدون رخصة البناء والمبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، باستثناء البنىات المستقبلية للجمهور.
- البنىات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه، في حالة البنىات غير المتممة<sup>(2)</sup> المطابقة لرخصة البناء أو غير المطابقة لرخصة البناء أو التي شرع فيها بدون رخصة البناء<sup>(1)</sup> وفقا لمقتضيات نص المادة

(1) - التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المتعلقة بتبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزير السكن والعمران، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، ص 1.

(2) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق.

السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 والفقرة الثالثة من نص المادة 24 القانون 08-15 المعدل والمتمم، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وبالمقابل يمنع المعني من استئناف الأشغال قبل تسوية وضعية بنايته، كما يتعهد بالتقدم لإجراء تحقيق المطابقة وعدم استغلال البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة<sup>(2)</sup>.

وفي حالة عدم امتثال المعني للالتزامات المنصوص عليها يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن<sup>(3)</sup>.

وتتمثل هاته العقوبة في فرض غرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)<sup>(4)</sup>.

كما يعاقب القانون كل من لا يقوم بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)<sup>(5)</sup>.

#### الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة

بعد إيداع التصريح من قبل المعني، يلزم القانون أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال ثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح للتأكد من صحة المعلومات المصرح بها. ويتعين عليهم في هذا الشأن تحرير محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول هذه البناية وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154 السابق ذكره.

(1) - أنظر نموذج شهادة توقيف الأشغال المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر نفسه

(2) - أنظر نموذج التصريح المرفق، المصدر نفسه.

- وفي حالة استئناف المعني للأشغال قبل إجراء تحقيق مطابقتها يعرض للعقوبات المحددة بالقانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، حيث تنص المادة 85 منه على ما يلي:

" يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وفي حالة العود يضاعف الغرامة.

(3) - الفقرة الأخيرة من المادة 24 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(4) - المادة 86 من المصدر نفسه.

(5) - المادة 81 من المصدر نفسه.

وفي حالة عدم توقف الأشغال بالنسبة للبنىات غير المتممة يتم الغلق الفوري للورشة<sup>(1)</sup>.  
وفقا لمقتضيات نص المادة التاسعة من نفس المرسوم، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي  
(04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية  
إلى مدير التعمير والبناء للولاية خلال خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح  
من أجل دراسته.

وتتناول دراسة التصريح مدى مطابقة مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي  
حالة عدم وجوده، يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
و/ أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.  
كما يؤخذ بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم  
والمظهر العام للمدينة للبنىات أو البنىات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن، وجميع أنواع  
الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو  
المبرمجة ومدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة  
والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد  
الفلاحي<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الإطار، تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، إضافة إلى الرأي  
المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات  
المؤهلة المنصوص عليها قانونا<sup>(3)</sup>.

ويتعين عليها أن ترسل في جميع الحالات، موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما  
ابتداء من تاريخ إخطارها، غير أنه وبانقضاء هذا الأجل دون أن تبدي رأيها، اعتبر ذلك بمثابة  
موافقة ضمنية<sup>(4)</sup>.

وتقوم المصلحة المكلفة بالتعمير والبناء على مستوى الولاية، بعد قيامها بجمع الموافقات والآراء  
حول التصريح بتحقيق المطابقة بتشكيل ملف لكل طلب تحقيق للمطابقة متضمنا كافة البيانات  
المحددة قانونا والمتمثلة في :

- التصريح كما تقدم به المصريح.

(1) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق.

(2) - المادة 10 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 11 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 12 من المصدر نفسه.

- محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مديرية التعمير والبناء.

ويجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة بموجب المادة 32 من القانون رقم 15-08 والمتمم، وذلك في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: البت في طلب تحقيق المطابقة.

وفقا لمقتضيات نص المادة 41 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السابق ذكره، تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قررا الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

يجدر بنا قبل التطرق إلى مضمون قرارات لجنة الدائرة، أن نتطرق إلى تشكيلاتها وكيفيات سيرها كما يلي:

#### أولا: تشكيل لجنة الدائرة وكيفيات سيرها.

تتشكل لجنة الدائرة من:

رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، ورئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للري، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل عن مديرية البيئة للولاية، ممثل عن مديرية السياحة للولاية، ممثل عن مديرية الثقافة للولاية وممثل الحماية المدنية وممثل مؤسسة سونلغاز<sup>(2)</sup>.

ويمكنها الاستعانة بأي خبرة تراها ضرورية في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة، ولهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الأجال المحددة من لجنة الدائرة<sup>(3)</sup>.

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورة استثنائية<sup>(1)</sup>.

(1) - المادة 13 من المصدر نفسه.

(2) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المصدر السابق.

(3) - المادة 6 من المصدر نفسه.



ووفقا لمقتضيات الفقرة الأولى من نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل. وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يحضر محضر فورا ويرسل إلى أعضاء اللجنة مرفق باستدعاء يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (8) أيام الموالية<sup>(2)</sup>. وعند نهاية الاجتماع تدون مداولات اللجنة في محضر يوقعه جميع الأعضاء الحاضرون<sup>(3)</sup>. كما نص المرسوم التنفيذي رقم 09-155 أن للجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي<sup>(4)</sup>:

- استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماع لجنة الدائرة.
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها، عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.
- وتوضع اللجنة تحت السلطة المباشرة لرئيسها<sup>(5)</sup>.

#### ثانيا: مضمون قرارات لجنة الدائرة.

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(6)</sup>. ويجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>(7)</sup>.

(1) - الفقرة الأولى من المادة 5 من المصدر نفسه،

(2) - الفقرة الثانية من المادة 7 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق

(4) - المادة 4 من المصدر نفسه.

(5) - المادة 8 من قرار وزير السكن والعمران، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، المصدر السابق.

(6) - الفقرة الأولى من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق.

(7) - المادة 11 من المصدر نفسه.

وتتم معالجة التصريحات من طرف اللجنة وفقا لقواعد وإجراءات القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>(1)</sup>، مع مراعاة أحكام نص المادة 16 منه<sup>(2)</sup>.  
وفقا لمقتضيات نص المادة 42 من نفس القانون، ترسل اللجنة قرارها، سواء بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

### 1- قرار الموافقة:

نصت المادة الثالثة من قرار وزير السكن والعمران المحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة على ما يلي:

" تبت اللجنة في تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز في حالة غياب التحفظ، في شكل مقرر يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في الآجال التي يحددها القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

يبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المصرح في الأجل المحدد".

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، للمصرح حسب الحالة<sup>(3)</sup>:

- إما رخصة البناء على سبيل التسوية.
- أو رخصة إتمام الإنجاز.
- أو شهادة المطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

### 2- قرار الموافقة المقيدة بشروط

وفقا لمقتضيات الفقرة الأولى من نص المادة 44 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد<sup>(4)</sup> تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

(1) - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المصدر السابق.

(2) - المادة 34 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - الفقرة الأولى من المادة 43 من المصدر نفسه.

(4) - استعمل المشرع لفظ "عقد" بدل قرار، حتى بالرجوع للقانون باللغة الفرنسية نجده استعمل لفظ "acte".

وهذا ما أكده قرار وزير السكن والعمران المحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة<sup>(1)</sup>.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك<sup>(2)</sup>.

### 3- قرار الرفض المعلن

عندما ترفض اللجنة الملف طبقاً لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم اللجنة بتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، والذي يجب عليه تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل خمسة 15 يوماً بعد استلامه<sup>(3)</sup>. ويمكن الإشارة، أن تحفظ إحدى المصالح المستشارة لا يقيد لجنة الدائرة، ويلزمها بالرفض التلقائي، حيث منح لها المشرع السلطة التقديرية<sup>(4)</sup> في أن تقوم بما يأتي:

1- تطلب ملف إضافياً من المصريح.

2- تقدم موافقة مبدئية بشروط.

3- ترفض الطلب لسبب معلن.

وتجدر الإشارة، أن التجهيزات والسكنات المنجزة من طرف المؤسسات العمومية تخضع لإجراءات خاصة لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حددتها التعليمات الوزارية المشتركة المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية<sup>(5)</sup>.

وذلك بالنسبة للتجهيزات العمومية المنجزة من طرف الإدارات المعنية والمتعاملين العموميين وكذا برامج السكنات المتعددة الوجهات والأنماط التي بادرت بها على وجه الخصوص:

- دواوين الترقية والتسيير العقاري

- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

(1) - المادة 4 والمادة 5 من قرار وزير السكن والعمران، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء، المصدر السابق

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 44 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 45 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق.

(5) - التعليمات الوزارية المشتركة، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، المصدر السابق.

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
  - الوكالة الوطنية لتحسين وترقيين السكن.
  - الوكالات العقارية البلدية والولائية.
  - المؤسسات والهيئات الأخرى أو المتعاملين العموميين.
- حين يتعلق الأمر ببرامج السكن والتجهيزات العمومية التي تم استغلالها قبل تاريخ صدور القانون رقم 08-15، المنجزة وفق المعايير التقنية والتي خضعت لرقابة وإشراف هيئة الرقابة التقنية.

حيث تنص هذه التعليمات على ما يلي:

" يخضع أصحاب المشاريع والمتعاملين العموميين التي تم ذكرهم في هذه التعليمات لهذا الإجراء الخاص بتحقيق المطابقة وبالتالي يكونون معفيين من الإجراء المنصوص عليه في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 المذكور أعلاه".<sup>(1)</sup> ووفقا لمحتوى هذه التعليمات يتم تحقيق المطابقة بإتباع الإجراءات التالية:

### 1- تكوين الملف:

- يتكون الملف من الوثائق البيانية والمكتوبة في ثلاث (03) نسخ الآتي ذكرها:
- التصريح بتحقيق المطابقة حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- سند التخصيص أو التنازل عن قطعة الأرض.
- تصميم موقع البناء والتصاميم المعمارية للطوابق والواجهات كما هي منجزة.
- وترسل نسخة من التصاميم من طرف الوالي أو المصالح المكلفة بالولاية بالري والحماية والمدنية على سبيل الإخطار.

### 2- إيداع ودراسة الملف

- يتم إيداع الطلب مباشرة لدى مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية مقابل وصل تسليم، وتتم دراسته من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي متكونة من:
- مديري مصالح الولاية المكلفة بالتعمير والأملاك الوطنية والتنظيم.
- مسؤولي المصالح التقنية المؤهلة.

(1) - المصدر نفسه، ص 1، 2.

ويتم تسوية الوضعية القانونية للعقار كما سبق بيانه، عند تطرقنا للنطاق الموضوعي لإجراء تحقيق مطابقة البناءات، ثم يفصل الوالي في الملف في أجل خمسة عشر (15) يوما من إيداع الملف.

كما أضافت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>(1)</sup>، نوع من البناءات لم ينص عليها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمتمثلة في: " البناءات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية."

حيث نصت على ما يلي:

" من أجل تبسيط إجراءات تحقيق مطابقة البناءات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية على وحدة عقارية غير مجزأة السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي:

في المرحلة الأولى: يتم إيداع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، وزيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

ترسل نسخة من الملف للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البناءات بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمات."

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

أنه كقاعدة عامة، يصدر الوزير الأول أو الوزراء المعنيين التعليمات قصد توضيح الإجراءات والمسائل الغامضة في القانون، وليس بإضافة إجراء جديد لم يتطرق له القانون. فالمبدأ العام أن القانون يعدل بموجب قانون، حتى وإن كان التعديل يمس مادة قانونية واحدة ويكون ذلك بإدراج مصطلح "استدراك".

(1) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المؤرخة في 06 / 09 / 2012، المصدر السابق، ص 2، 3.

ويجدر التنويه، أنه صدرت تعليمة وزارية مشتركة تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام<sup>(1)</sup>. حيث تهدف هذه التعليمة إلى:

- تحديد تدابير معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام وفقا لما جاء في مضمون تعليمة الوزير الأول رقم 219 المؤرخة في 04 سبتمبر 2014 والمتعلقة بإتمام البنىات<sup>(2)</sup>.
  - وضع حد لحالة عدم إتمام البنىات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعن عنها كمواقع ذات الأولوية.
  - تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنىة قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام<sup>(3)</sup>.
- وأهم المسائل التي تناولتها هذه التعليمة نوجزها فيما يلي:

### 1- تحديد المواقع ذات الأولوية.

تحدد المواقع ذات الأولوية في مفهوم هذه التعليمة من طرف الجماعات المحلية، ويأخذ بالحسبان الموقع، الأهمية والإشعاع على مستوى البلدية. حيث يشرع في إحصاء البنىات غير المتممة بصفة منتظمة حسب الأولويات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى مداخل المدن والتجمعات الحضرية والريفية والمحاور الرئيسية والقاعدية والساحات والمساحات العمومية لا سيما الطرق السريعة والطريق السيار<sup>(4)</sup>.

### 2- مجال تطبيق إتمام أشغال الواجبات.

- يخص إتمام أشغال الواجبات في مفهوم هاته التعليمة كل من<sup>(5)</sup>:
- البنىات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء منتهية الصلاحية.
  - البنىات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لرخصة البناء الممنوحة.

(1) - تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 2016/02/21، المصدر السابق.

(2) - حيث تناول مضمون هذه التعليمة، ضرورة تأهيل المدن وترقيتها كعملية ذات أولوية بغرض تحسين نوعية وإطار معيشة المواطن، من خلال عمليات إعادة التأهيل والتجديد الحضري وكذا تحسين نوعية الهندسة المعمارية للإنجازات العمومية الجديدة وترقية إطار مبني يتميز بطابع جمالي وتهيئة متناسقة.

(3) - تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 2016/02/21، المصدر السابق، ص 1.

(4) - المصدر نفسه، ص 1.

(5) - المصدر نفسه، ص 2.

- البنائيات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي لم يحصل المالك عن رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الأشغال.

### 3- البنائيات غير المعنية بأحكام هذه التعليمات.

- البنائيات المنصوص عليها بموجب المادة 16 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.  
- البنائيات العسكرية المنجزة من طرف أو لحساب وزارة الدفاع الوطني.

### 4- تصنيف البنائيات المعنية

تصنف البنائيات إلى ثلاث أصناف، حيث يتم تحديد كل صنف حسب الأشغال المزمعة وضبط كفاءات وتدبير للحصول على شهادة إتمام الواجبات.

- أشغال تشطيب وطلاء الواجبات: (تليس، طلاء وأشغال الخشبية)
- أشغال تشطيب الواجبات: أشغال البناء وتشطيب الواجبات.
- أشغال الإنهاء و/أو تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبنائية (الهيكل، البلاط) (1).

### 5- الرقابة وكيفية تدخل الفرقة متعددة الكفاءات.

تتشكل الفرقة متعددة الكفاءات من:

- موظف تابع لمديرية التعمير للولاية مؤهلا قانونيا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

- موظف يمثل المصالح المكلفة بالتعمير للبلدية مؤهلا قانونيا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المذكور أعلاه.

- موظف يمثل شرطة التعمير وحماية البيئة.

أما عن مهامها فتتمثل فيما يلي:

- إحصاء ومعاينة البنائيات المصرح بها بأنها واقعة بموقع ذو أولوية.
- إعداد محضر معاينة إتمام الأشغال وإعداد شهادة إتمام أشغال الواجبات.
- إعداد محضر معاينة لعدم إتمام أشغال الواجبات المشكلة للغلاف الخارجي للبنائية، تحديد طبيعة الأشغال وأجال إتمام إنجازها.

(1) - المصدر نفسه، ص 2.

- المباشرة في معاينة المخالفات في حالة ما إذا لم يتم احترام الآجال المحددة وعدم انطلاق الأشغال المنصوص عليها في محضر المعاينة<sup>(1)</sup>.

### 6- إتمام واجهات البناءات شرط للإيجار واستخراج السجل التجاري

عند انقضاء أشغال التحقيق والرقابة لإتمام أشغال الواجهات، تسلم شهادة إتمام الغلاف الخارجي والواجهات لصاحب الملكية أو الوكيل في أجل لا يتعدى 24 ساعة، وذلك لممارسة حقوقه من أجل إعداد أو تجديد كل عقد إيجار للبناءة وللتحصيل أو تجديد لكل سجل تجاري<sup>(2)</sup>.

### 7- العقوبات المترتبة على المالكين العصاة.

في حالة الإبقاء على مظهر عدم الإتمام، تبقى العقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 08-15، لاسيما المواد 78، 80، 85 و 88 إلى 92 سارية المفعول.

كما يتعين استظهار شهادة إتمام أشغال الغلاف الخارجي عند إعداد أو تجديد عقد الإيجار و/أو سجل تجاري تسلم من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالتعمير.

يمنح أجل سنة واحدة، في حالة تجديد عقد الإيجار و/أو السجل التجاري، على أن يتم بعد انقضاء الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخل الإيجار.

### 8- متابعة العملية

يتم استحداث لدى الوالي المختص إقليميا، بطاقة إحصاء البناءات غير المتممة الواقعة على مستوى المواقع ذات الأولوية، أين تسجل المعلومات التالية:

- المحاضر المسلمة حسب صنف البناءة والآجال الممنوحة.

- التدابير المتخذة سواء منح شهادة أو فرض عقوبات إلى غاية انتهاء العملية<sup>(3)</sup>.

ونصت التعليمات على أنه: ".... لا تعادل شهادة إتمام الواجهات والغلاف الخارجي شهادة المطابقة، ولا يمكن أن تسلم على مراحل منجزة".

ويمكن الإشارة أنه بصدر تعليمات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية المؤرخة في 09 أكتوبر 2017<sup>(4)</sup> ليؤكد تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 لمدة ثلاث 03

(1) - المصدر نفسه، ص 3.

(2) - المصدر نفسه، ص 1، ص 3.

(3) - المصدر نفسه، ص 4.

(4) - التعليمات الوزارية رقم 541 المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، المصدر السابق، والتي جاء في مضمونها: " نظرا للصعوبات التي واجهها الولاية في فهم وتأويل تعليمات الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016 والمتعلقة بتعليق العمل بأحكام القانون رقم 08-15 ونظرا لعدم تمديد أحكام هذا القانون بموجب قانون المالية



سنوات ابتداء من تاريخ 02 أوت 2016 أوقف العمل بالتعليمة الوزارية المشتركة التي تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام<sup>(1)</sup>. وعليه، أصبح يشترط استظهار شهادة المطابقة بدل شهادة إتمام الغلاف الخارجي للقيام بإعداد أو تجديد عقود الإيجار للمحلات والسكنات وإعداد أو تجديد سجل تجاري.

---

لسنة 2017، نعلمكم أنه تبعا لتعليمة الوزير الأول رقم 112 المؤرخة في 24 سبتمبر 2017، تقرر تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 02 أوت 2016 إلى غاية 02 أوت 2019.

(1) -تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 21/02/2016، المصدر السابق.

**المطلب الثالث: الآثار المترتبة على إجراء تحقيق مطابقة البناء.**

يترتب على إجراء تحقيق مطابقة البناء آثار تختلف تبعا للبناءة إذا كانت متممة أو غير متممة (الفرع الأول)، كما يترتب على حالة رفض طلب إجراء تحقيق المطابقة آثار مختلفة (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: بالنسبة للبناءات المتممة أو غير المتممة.**

**أولا: البناءات المتممة.**

نميز هنا بين حالتين:

### 1- الحصول على شهادة المطابقة.

نصت المادة 20 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، على أنه:

" يمكن ان يستفيد صاحب البناءة المتممة والمحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة".

وعليه، منح المشرع الحق لصاحب رخصة البناء بالنسبة لبناءة مكتملة ولكنها غير مطابقة لمضمون رخصة البناء الممنوحة من الاستفادة من شهادة المطابقة، والتي يترتب عليها الآثار التالية:

أ-وفقا لمقتضيات نص المادة 61 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية. ويقصد بشبكات الانتفاع:

" شبكات التزويد بالماء الشروب والصرف الصحي وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البناءات"<sup>(1)</sup>.

وتطبيقا لنص 61 المذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-315 الذي يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها السابق الإشارة إليه.

حيث عرفت المادة الثانية منه، الطرق وشبكات التهيئة العمومية كما يلي:

" يقصد في مفهوم هذا المرسوم بطرق وشبكات التهيئة العمومية جميع هياكل وتجهيزات المناطق السكنية، ومناطق التوسع المواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا المدن الجديدة التي تنتفع بها."

(1) - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص

ويعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط غير القانوني للبنية سواء كان بصفة مؤقتة أو نهائية دون حصوله المسبق على شهادة المطابقة.

وتطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي يرخص بذلك، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمله المصاريف<sup>(3)</sup>.

ب- يدفع صاحب البناية تعريفه الرسم المحددة عند تسليم شهادة المطابقة، بموجب نص المادة 36 من القانون رقم 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010<sup>(1)</sup>، حسب طبيعة استعمال البناية وقيمتها التجارية.

حيث يقسم البنايات إلى صنفين:

- بنايات ذات استعمال سكني أو استعمال مزدوج، وتتراوح تعريفاتها بين 1.000 دج إلى 12.000 دج

- بنايات ذات استعمال تجاري وصناعي، وتتراوح تعريفاتها بين 6.000 دج إلى 20.000 دج. ت- شغل واستغلال البناية حسب الوجهة المخصصة لها<sup>(2)</sup>:

حيث يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة. كما يمكن أن تأمر الجهات القضائية بإخلاء المكان فورا.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس من ستة (6) أشهر إلى إثني عشر (12) شهر مع مضاعفة الغرامة المالية<sup>(3)</sup>.

## 2- الحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية

نصت المادة 21 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، على أنه:

" يمكن ان يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء".

يترتب على تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية الآثار التالية:

(1) - القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30/12/2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.ر العدد 78 لسنة 2010.

(2) - المادة 10 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(3) - المادة 82، من المصدر نفسه.

أ. تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية الربط المؤقت بشبكات الانتفاع العمومية خلال المدة المحددة في الرخصة<sup>(1)</sup>.

ب. يلزم القانون المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية، إيداع طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة بالرخصة الممنوحة تحت طائلة سحبها<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: البناءات غير المتممة.

في حالة البناءات غير المتممة، يتوج إجراء تحقيق المطابقة إما بالحصول على رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم.

حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 08-15 على ما يلي:

" عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون".

وعليه، فإذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة حائزة على رخصة البناء، لكن صاحب البناية لم ينتهي من إتمام الأشغال بالأجل المحدد، تسلم له رخصة إتمام الإنجاز.

وتنص المادة 22 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، على ما يلي:

" يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

وعليه، فإذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة غير متممة، ولم يحصل صاحبها على رخصة البناء من قبل، تسلم له رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

وبالتالي، فصاحب البناية المتحصل على رخصة إتمام الإنجاز تقع على عاتقه نفس الالتزامات التي تقع على صاحب البناية المتحصل على رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، فكليهما ملزم بإتباع الإجراءات المحددة قانونا لاستئناف إتمام إنجاز الأشغال والتي سنوضحها فيما يلي:

1- يجب على صاحب البناية الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاث (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز<sup>(3)</sup>، وفي حالة عدم شروعه في الأشغال في الأجل المحدد، يعاقب

(1) -المادة 54 من المصدر نفسه

(2) - المادة 53 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 57 من المصدر نفسه.

بغرامة مالية من عشر آلاف (10.000دج) إلى ثلاثين ألف (30.000دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز<sup>(1)</sup>.

2- يتم إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، لاستئناف أشغال إتمام إنجاز البناية، وفي حالة قبوله الطلب يسلم لصاحب البناية رخصة فتح الورشة في أجل ثمانية أيام<sup>(2)</sup>.

3- ألزم القانون المتحصل على رخصة فتح الورشة إقامة سياج الحماية، ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز<sup>(3)</sup> تحت طائلة تعرضه للعقوبات المحددة بنص المادة 89 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي:

" يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (50.00 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000دج) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز. وفي حالة العود تضاعف الغرامة."

4- كما يجب على صاحب البناية المحافظة على النظافة الدائمة للورشة والسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية وحفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى<sup>(4)</sup>.

ووفقا لمقتضيات نص المادة 91 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

5- ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بمعاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز من خلال القيام بزيارات يعلم بها المعني أو فجائية خلال الفترة الممنوحة لصاحب البناية لإتمام أشغاله

(1) -المادة 90 من المصدر نفسه.

(2) - الفقرة الأولى والثانية من المادة 56 من المصدر نفسه.

(3) - الفقرة الأخيرة من نفس المادة من المصدر نفسه.

(4) - المادة 59 من المصدر نفسه.

- هذا ما ذهب إليه قرار الغرفة العقارية، القسم الثالث للمحكمة العليا، ملف رقم 410719 الصادر لتاريخ 2007/09/12، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الرابعة عشر، ص ص، 461، 462. حيث جاء فيه: " لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار. تسلم هذه الرخص تحت شرط مراعاة حقوق الغير"

وذلك يكون من طرفه شخصيا أو عن طريق الأعوان المؤهلون طبقا لأحكام المادة 27 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه. (1)

6- عند إتمام الأشغال، يجب على صاحب البناية أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاث (03) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية (2)، وإلا تعرض للعقوبات المحددة بموجب المادة 92 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي:

" يعاقب بغرامة من عشر آلاف (10.000 دج) إلى خمسين ألف (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة عدم إتمام إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، يتعرض صاحب البناية لغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) (3).

7- تحدد تعريفات الرسوم الخاصة بالرخص المنشأة بموجب القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم بحسب طبيعة استعمال البناية وقيمتها التجارية كما يلي (4):

- بنايات ذات استعمال سكني، وتتراوح تعريفاتها بين 1.875 دج إلى 50.000 دج  
- بنايات ذات استعمال مزدوج، سكني، تجاري وخدمي وتتراوح تعريفاتها بين 2.000 دج إلى 60.000 دج.

- بنايات ذات استعمال حرفي وفلاحي، وتتراوح تعريفاتها بين 1.875 دج إلى 50.000 دج.  
- بنايات ذات استعمال صناعي، وتتراوح تعريفاتها بين 50.000 دج إلى 150.000 دج.

8- يمنح القانون الحق لكل موظف متحصل على رخصة إتمام الإنجاز الحصول على قرض من طرف الخزينة العمومية وفقا لنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن (5).

(1) - المادة 58 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 60 من المصدر نفسه.

(3) - المادة 80 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 36 من القانون رقم 09-09، المصدر السابق.

(5) - المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30/06/2010، يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج.ر العدد 41 لسنة 2010 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15/12/2012، ج.ر العدد 69 لسنة 2012.

وهذا ما أكدته التعلية رقم 04 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها، والتي تنص على ما يلي (1):

" يمكن للموظفين الذين يهتمهم الأمر الاستفادة من قرض منخفض الفائدة من طرف الخزينة من أجل توسعة بناياتهم لغرض إتمام الإنجاز وهذا تطبيقاً لأحكام: -المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 20 جوان 2010، المحدد لكفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن،

- القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011، المحدد لكفيات وشروط منح القروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسيع السكن".

كما يمكن أن يستفيد صاحب البناية من إعانة ترميم أو توسيع مسكن من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقاً لنص المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك (2) المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (3).

9- شهادة المطابقة لا تعد قيدا على بيع البنايات غير المكتملة (في طو الإنجاز): بعض المحافظات العقارية كانت تشترط وقبل العقد التوثيقي بالبيع المتضمن التصرف في بناية غير مكتملة شهادة المطابقة تحت طائلة رفض الإيداع.

لكن مجلس الدولة رأى غير ذلك، مبرراً موقفه بأن قانون العمران لا يمنع بيع البنايات غير المكتملة وهو ما أكده في القرار رقم 19270 الصادر بتاريخ 2005/11/29 (4).

وفي نهاية المطاف، يجب على أصحاب البنايات وبعد تسوية الوضعية القانونية لبناياتهم محل تحقيق المطابقة والتسوية القانونية للوعاء العقاري لهذه البنايات، يجب أن يثبتوا تحقيق

(1) - تعلية وزارية مشتركة رقم 04 مؤرخة في 06/09/2012، المصدر السابق، ص6.

(2) - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008، يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. ج.ر العدد 57 لسنة 2008.

(3) - لمزيد من التفصيل، أنظر إيمان بوسنة، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر" مجلة المفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2014.

(4) - القرار رقم 19270 الصادر بتاريخ 2005/11/29، مجلس الدولة، "غير منشور"، نقلاً عن عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 143.

مطابقة بنياتهم بالحصول على شهادة المطابقة طبقاً لأحكام نص المادة التاسعة من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي:

" يثبت تحقيق مطابقة البنائيات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه".

#### الفرع الثاني: حالة رفض طلب إجراء تحقيق المطابقة.

منح المشرع لصاحب التصريح الذي تم تبليغه برفض طلبه الحق في التظلم الإداري أمام لجنة الطعن المنشأة لدى الوالي المختص إقليمياً وفق ما تنص عليه المادة 46 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي:

" يمكن للمصرح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين 30 يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض".

ويجدر بنا، قبل التطرق إلى كيفية سير عمل لجنة الطعن، نتطرق إلى: تشكيلة لجنة الطعن وسيرها.

#### أولاً: تشكيلة لجنة الطعن وسيرها

حددت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر، تشكيلة لجنة الطعن لدى الولاية<sup>(1)</sup> ويمكن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها<sup>(2)</sup>.

وتجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية باستدعاء من الوالي كلما استدعت الضرورة ذلك<sup>(3)</sup>، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل<sup>(4)</sup> وتسجل مداولاتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل مرقم ومؤشر وممضي عليه من طرف الوالي<sup>(5)</sup>.

(1) - تتشكل لجنة الطعن من:

الوالي رئيساً. رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير للتعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مديراً لمحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

(2) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق.

(3) - المادة 14 من المصدر نفسه.

(4) - المادة 15 من المصدر نفسه.

(5) - المادة 20 من المصدر نفسه.



ووفقا لمقتضيات نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه، للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بالمهام التالية:

- استلام ملفات الطعون.
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماع لجنة الطعن.
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الطعن مرفقة بجدول الأعمال.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

### ثانيا: مضمون قرارات لجنة الطعن

وفقا لمقتضيات نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصريح. حيث يودع هذا الأخير لدى اللجنة مرفقا بتبريرات لجنة الدائرة مقابل وصل استلام في أجل ثلاثين (30) يوم من تبليغه بقرار رفض لجنة الدائرة<sup>(1)</sup>.

ويجب على لجنة الطعن أن تفصل في كل طعن يقدم لها في ظرف ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. حيث تقوم بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة<sup>(2)</sup>.

ووفقا لمقتضيات نص الفقرة الثانية من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السابق ذكره، ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون، المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة.

وتبث لجنة الدائرة نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب، وترسل القرار النهائي للمعني مقابل وصل استلام، حيث تظهر أهميته في احتساب أجال الطعن لدى الجهة القضائية المختصة<sup>(3)</sup>.

(1) - المادة 46 والمادة 48 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - المادة 49 من المصدر نفسه، والفقرة الأولى من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق.

(3) - لكن بالرجوع للتعليمية رقم 4 المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات واطمام انجازها، نجد أنها تنص على أن قرارات لجنة الطعن ترسل إلى المجالس الشعبية البلدية وترسل نسخة للإعلام إلى لجنة الدائرة.

ويمكن للمصرح أن يلجأ إلى الطعن القضائي لدى المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهر من تاريخ تبليغه بقرار لجنة الطعن الولائية<sup>(1)</sup>.

ويمكن المطالبة بالتعويض جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة وفق ما قضى به مجلس الدولة في قرار له رقم 35435 الصادر بتاريخ 2007/11/28<sup>(2)</sup>:

" ..... وأن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراء قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة وأنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمتد الضرر الاحتمالي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم وتفويت الفرصة عليهم".

مما سبق بيانه، يمكننا أن نسجل الملاحظات التالية:

#### الملاحظة الأولى:

على اعتبار أن القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، يخص البناءات المنجزة، أو التي هي في طور الإنجاز، والتي شرع في تشييدها قبل جويلية سنة 2008، فمن الصعب إثبات أن تاريخ إتمام البناءة أو بداية إنجازها قبل صدور هذا القانون، ولو أن القانون منح للجنة الدائرة الاستعانة بأي خبرة ضرورية لدراسة الملفات<sup>(3)</sup>. كما نص على تزويد فرق المتابعة والتحقق بكل الوسائل التقنية المناسبة التي تسمح لهم بالتحري عن البناءات موضوع تحقيق المطابقة<sup>(4)</sup>. غير أنه يمكن الاعتماد على "برنامج قوئل أرث" لمعرفة البناءة قديمة أو جديدة، إلا أنه عمليا لا يتم الاعتماد عليه كونه حسب رأيهم يؤدي إلى عدم تسوية أغلب البناءات، حيث يعتمدون على فواتير الكهرباء، فواتير الهاتف والماء، محاضر مخالفات سابقة، الإحصاء الدوري للسكان الذي تقوم به البلدية، في الغالب يتم الإثبات عن طريق تصريح شرفي.

ويمكن الإشارة أن، وزير السكن والعمران والمدينة أصدر تعليمة<sup>(5)</sup>، نص فيها إلى أنه لا يمكن الاعتماد على الصور المأخوذة بالساتيلت وقوئل أرث.

(1) - المادة 52 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

(2) - قرار رقم 35435 الصادر بتاريخ 2007/11/28، مجلس الدولة، "غير منشور" نقلا عن وداد عطوي، المرجع السابق، ص 273.

(3) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المصدر السابق.

(4) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المصدر السابق

(5) - تعليمة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 27 المؤرخة في 28 مارس 2019، ف/ي معالجة طلبات تحقيق مطابقة البناءات، الموجهة للولاية.

**الملاحظة الثانية:**

نص القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على إيداع جميع ملفات البناء سواء تابعة للخواص (بنايات فردية سكنية أو مستقبلية للجمهور)، أو الخاصة بالتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية. غير أنه بموجب التعليم رقم 04 السابق ذكرها، أصبحت جميع الملفات تودع لدى المصلحة التقنية للتعمير والبناء بالبلدية، أما الملفات الخاصة بالتجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الوجهة تودع مباشرة لدى مصالح التعمير والبناء للولاية مقابل وصل تسليم. لكن ما يتم به العمل ميدانيا، هو أن جميع الملفات يتم إيداعها لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

**الملاحظة الثالثة:**

حسب وجهة نظرنا، لو ألزم المشرع المصالح المستشارة بالقبول أو القبول بتحفظ أو الرفض بدل من اعتبار سكوتها بانقضاء الآجال موافقة ضمنية بموجب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154، لسببين:

- أجل 15 يوما الممنوح للرد غير كافي بالنظر لتعقيدات ملفات تحقيق مطابقة البناء.
- الموافقة الضمنية لها آثار سلبية، يمكن أن تكون البناية ضمن البناءات غير قابلة لتحقيق المطابقة وتتم الموافقة على الملف.

**الملاحظة الرابعة:**

حسنا فعل المشرع بإقحامه للمهندس المعماري لتقدير آجال إنجاز البناية طبقا لحجم الأشغال وفقا لما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، كون أن هذا العمل تقني يتطلب هيئة تقنية متخصصة.

**الملاحظة الخامسة:**

نصت الفقرة الثانية من المادة 33 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على ما يلي: «لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها».

والسؤال المطروح هنا لماذا استعمل المشرع لفظ "تأمر"، فهل للجنة الدائرة سلطة رئاسية على هذه المصالح؟ حبذا لو استعمل مصطلح: "تطلب".

**الملاحظة السادسة:**

لم يضع القانون رقم 08-15 ولا مراسيمه التطبيقية، نماذج للوثائق التالية:

- شهادة المطابقة.
- رخصة البناء على سبيل التسوية.
- رخصة إتمام الإنجاز.
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.
- طلب فتح الورشة.
- رخصة فتح الورشة.

#### الملاحظة السابعة:

لم يتطرق المشرع من خلال أحكام القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، لحالة سكوت لجنة الدائرة وعدم ردها على المصرح في الأجل المطلوبة، مما يؤكد نية المشرع في الحد من تلاعب الإدارة وإرغامها على الرد الصريح بالإيجاب أو الرفض.

#### الملاحظة الثامنة:

منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي السلطة التقديرية في تحديد الأجل للمصرح لرفع التحفظات، غير أنه لم يوضح ما هو الإجراء الواجب اتخاذه من طرف الإدارة في حالة امتناع صاحب البناية رفع التحفظات.

#### الملاحظة التاسعة:

لم يحدد المشرع الأجل الممنوح للجنة الدائرة لتصدر قرارها، بعد تلقيها قرار لجنة الطعن طبقاً لأحكام نص المادة 51 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، وفي نفس الوقت قيد المصرح بأن يرفع طعناً قضائياً أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهر من تبليغه بقرار لجنة الطعن، وهذا استثناء على القاعدة العامة للأجل بالنسبة للطعن في القرارات الإدارية بمقتضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، لعل ذلك يرجع للطابع المؤقت والاستثنائي للقانون رقم 08-15 المعدل والمتمم ورغبة من المشرع في التعجيل في حل المنازعات المتعلقة بتسوية وضعية البنايات المنجزة بطريقة غير قانونية.

#### الملاحظة العاشرة:

ألزم المشرع بموجب نص المادة 56 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المصرح بتجسيد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز دون أن يضع شروط ومواصفات محددة للسياج أو اللافتة.

وبالرجوع لنص المادة 89 من نفس القانون، نجد أن المشرع أورد العبارة التالية:

(1) - المادة 829 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. العدد 21 لسنة 2008.

".....أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز".  
 مما يفيد أن المصريح يكفي أن يضع السياج فقط أو اللافتة فقط في مفهوم هذا النص، خلافاً لنص  
 المادة 56 من نفس القانون الذي اشترطهما معا باستعمال عبارة ".... إقامة سياج الحماية ووضع  
 لافتة.....".

#### الملاحظة الحادي عشر:

نلاحظ أن موقف المشرع متباين وغير واضح تجاه موضوع التسوية القانونية للبناءات، فبعد صدور  
 القانون رقم 08-15 الذي يسري مفعوله لمدة خمس (05) سنوات إلى غاية 02 أوت 2013 ليتم  
 تمديده مرة أخرى بموجب القانون رقم 13-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لمدة ثلاث (03)  
 سنوات إلى غاية 02 أوت 2016، على أن تبقى أحكام المواد المنصوص عليها في الفقرة الثانية 94  
 من القانون رقم 08-15 سارية المفعول.

ثم صدر القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية 2017 دون تمديده لأجل سريان القانون رقم  
 08-15 المذكور أعلاه، متضمنا أحكام جديدة تخص تسوية البناءات المزودة برخصة البناء وغير  
 المطابقة لها ابتداء من أول يناير 2018.

ليتدخل الوزير الأول في 24 سبتمبر 2017 بموجب التعليم رقم 112 السابق الإشارة إليها ليمدد  
 العمل به إلى غاية 02 أوت 2019.

ثم يتدخل المشرع بموجب القانون رقم 19-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 ليمدد سريانه إلى  
 ثلاث 03 سنوات ابتداء من 03 أوت 2019، وهو أجل انتهاء تعليمة الوزير الأول.

السؤال الذي يطرح نفسه هنا، هل القانون يعدل بموجب تعليمة؟

ثم يتدخل المشرع بموجب مشروع قانون المالية لسنة 2021 بتعديل نص المادة 113 من القانون  
 رقم 16-14 بموجب المادة 144 لينص مرة أخرى على تسوية البناءات المزودة برخصة البناء وغير  
 المطابقة للرخصة شريطة احترام الشروط المحددة قانونا ابتداء من أول يناير 2021، نأمل أن يصدر  
 النص التنظيمي ليوضح كيفية تطبيق هذه المادة.

وفي إطار مسعى الدولة في تسوية وضعية البناءات المنجزة، أصدر وزير السكن والعمران والمدينة  
 تعليمة رقم 01 بتاريخ 2021/01/18 تتضمن تسوية رخص البناء للبرامج السكنية والتجهيزات  
 العمومية المنجزة من طرف المتكاملين الاقتصاديين وجهها للولاية<sup>(1)</sup>.

(1) -تعليمية رقم 01 بتاريخ 2021/01/18، تتضمن تسوية رخص البناء للبرامج السكنية والتجهيزات العمومية المنجزة  
 من طرف المتكاملين الاقتصاديين، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، موجة للولاية.

ويمكن القول: " أنه على صعيد النص القانوني يكون المشرع قد وصل إلى تطور هام في مجال

العمران وبدت قواعد القانون رقم 08-15 تضاوي تشريعات الدول المتقدمة خاصة فيما تتعلق

بالمبادرة إلى تصحيح وضعية البنايات لتحقيق مطابقتها وإتمام إنجازها حفاظاً على النسيج العمراني،

لكن في المقابل وعلى الصعيدين النظري والعملي، فإنه يمكن أن نستنتج أن هذه الألية كألية من أليات

التسوية يغلب عليها طابع البرمجة المرتبطة بفترة زمنية معينة -05 سنوات- هذا الميعاد غير كاف

لمعالجة وضعية البنايات المعنية<sup>(1)</sup>.

وفي الأخير، يمكن التتويه أنه بغية التذكير بالتدابير المخففة والمبسطة الواردة بالمرسوم

التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وتحديد جملة من الإجراءات الرامية إلى رفع العراقيل

والتجاوزات التعسفية التي تقوم بها الإدارة، تدخل وزير السكن والعمران والمدينة بإصدار تعليمية وزارية

رقم 18 المؤرخة في 2020/12/30 المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال

معالجة ملفات طلبات عقود التعمير، الموجهة للولاة لتبليغها لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ومدراء

التعمير والهندسة المعمارية والبناء<sup>(2)</sup>.

ومن أبرز المسائل التي تطرق لها<sup>(3)</sup>

### 1- فيما يخص طلبات رخصة البناء:

ضرورة التقيد بالآجال المنصوص عليها قانوناً فيما يخص دراسة ملفات طلبات رخصة البناء،

حيث اعتبر أن شروع صاحب الطلب في الأشغال بعد فوات أجل تحضير الملفات تتحمله الإدارة

لعدم احترامها النصوص القانونية.

### 2- فيما يخص طلبات شهادة التعمير:

إلزامية منح شهادة التعمير لكل من يطلبها لأي أرضية كانت على مستوى التراب الوطني، باستثناء

الأراضي المصنفة أو التابعة للدفاع أو أمن الإقليم. ومنع المطالبة بتقديم سند الملكية.

(1) - شهرزاد عوابد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، المرجع السابق، ص 310.

(2) - تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 18 المؤرخة في 2020/12/30، المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية

والتدابير المخففة في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير، الموجهة للولاة لتبليغها لرؤساء المجالس الشعبية

البلدية ومدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

(3) - نفس التعليمية، ص ص 2، 3، 4.

**3- فيما يخص طلبات شهادة المطابقة:**

تسلم شهادة المطابقة، طالما هناك احترام لقواعد التهيئة والتعمير ولحقوق البناء، لاسيما فيما يخص التشييد، الحجم، مع عدم الاعتداء على فضاء الغير وعدم المساس بحقوقهم.

**4- فيما يخص طلبات شهادة التقسيم ورخصة التجزئة الخاصة للسكنات الفردية أو الترقية العقارية:**

منع أي تقسيم للأراضي من أجل إنشاء تجزئة للترقية العقارية، وجعل رخصة التجزئة شرط لا غنى عنه من خلال تخصيص وجوبا فضاءات قصد إنجاز تجهيزات جماعية حسب حجم ووضعية الموقع.

## خلاصة الباب الثاني

في مجال تفعيل الآليات القانونية للرقابة البعدية لأشغال العمران، أناط المشرع برئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة القيام بمتابعة ومراقبة الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها للتحقق من مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها، وبمساعده في ذلك أعوان مؤهلين قانونا وفق إجراءات وكيفيات محددة.

حيث منح القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصات لتسهيل عملية المعاينة الميدانية وتمثل في:

1- تسليم وصل افتتاح الورشة للمستفيد من رخص الأشغال المتعلقة بالتجزئة، البناء أو الهدم.  
2- القيام بالأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران حيث يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال مسك سجل خاص لمتابعة أشغال البناء ومعاينة المخالفات وإعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال البناء.

3- إلزامية القيام بالزيارات الميدانية مرفقا بالأعوان المؤهلين قانونا وطلب الوثائق الضرورية التي يرونها مفيدة، وكذا طلب التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء.

وفي حالة معاينة الأعوان لمخالفات أحكام قانون التهيئة و التعمير، يتعين عليهم تحرير محاضر حددت النصوص القانونية أنواعها وهي محضر أشغال البناء دون رخصة، محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء ومحضر أشغال بدون رخصة هدم.

ويتم إرسال هذه المحاضر حسب الحالة إلى الجهات المختصة لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد المخالف، سواء بإصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالهدم أو تنفيذ القرار القضائي المتضمن إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا.

ويلزم القانون المستفيد من رخصة البناء وبعد إنهائه من أشغال البناء وفي أجل محدد إعلام الإدارة ويكون ذلك بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال أو بمحضر انتهاء الأشغال حسب الحالة بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان تواجد البناية بغرض طلب الحصول على شهادة المطابقة التي تمنح له الحق في استغلال وشغل البناية حسب الغرض المخصص لها. وفي حالة تقاعس هذا الأخير تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وبعد قيام لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة، يتم تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما إذا أظهرت عملية الجرد عدم المطابقة، يمنح للمعني أجل ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة المسلمة تحت طائلة تعرضه للعقوبات القانونية.



ومنح المشرع الحق لصاحب الطلب في التظلم الإداري لدى السلطة السلمية أو رفع دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية.

كما تولى المشرع وضع القواعد القانونية الكفيلة بالتصدي لظاهرة البناءات الغير القانونية من خلال القانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له. وذلك بتحديد إجراءات والشروط الواجب إتباعها لإجراء تحقيق المطابقة من حيث:

- 1- الشروط المتعلقة بإيداع التصريح بتحقيق مطابقة البناءات.
- 2- نطاق تطبيق إجراء تحقيق مطابقة البناءات.
- 3- إجراءات تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري.
- 4- دور لجنة الدائرة في البت في طلب مطابقة البناءات.
- 5- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم تراخيص التعمير الاستثنائية والمتمثلة

في

رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الإنجاز، رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية وشهادة المطابقة.

كما يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على بحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وهذا من خلال فرق المتابعة والتحقيق المستحدثة بموجب هذا القانون.

أما بالنسبة لتوقيع الجزاءات الإدارية على المخالفين، فيقتصر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلب وقف الأشغال، بينما يمنح القانون للوالي المختص إقليميا سلطة الأمر بوقف الأشغال أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

ومنح القانون الحق للمصرح بإيداع طعنا لدى لجنة الطعن الولائية المكلفة بالبت في طلبات الطعن ضد قرارات لجنة الدائرة.

## خاتمة:

نصل في ختام هذه الدراسة إلى القول، بأن المشرع الجزائري وضع كل الآليات القانونية التي يمكن من خلالها تفعيل الرقابة الإدارية القبلية والبعديّة على عمليات التهيئة والتعمير من أجل ضمان الاستغلال العقلاني للعقار، وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير. وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج متبوعة بجملة من المقترحات، نراعي من خلالها مبدأ التدرج الذي ارتكزت عليه الدراسة، نوردها على النحو الآتي:

## أولاً: نتائج الدراسة

ومن أهم النتائج المسجلة:

## أ- من حيث الإجراءات

1- نص المشرع على إلزامية استشارة الهيئات والمصالح حول مشروع مخططات التعمير المحلية واعتبر سكوتها بانقضاء الآجال موافقة ضمنية، مما يجعلها تتقاعس عن الرد، فما الفائدة من إشراكها إذا كان النص القانوني لا يلزمها بالرد الصريح بالموافقة أو الموافقة بتحفظ.

2- لم يفيد المشرع الجهة المختصة بإصدار قرار رسم حدود محيط تدخل المخططات بأجل معين، مما يفتح المجال أمامها للتقاعس والمماطلة.

3- لم يحدد المشرع شروط تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، بل ترك ذلك للسلطة التقديرية للإدارة.

4- على الرغم من إرادة المشرع في إشراك الجمهور في إعداد المخططات من خلال إبداء آراءهم واقتراحاتهم عن طريق ثلاث آليات :

- تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المجلس

الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

- الإفصاح عنها مباشرة.

- إرسال الملاحظات والآراء كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

غير أنه يبدو أن حضور ومشاركة المجتمع المدني غير مجسدا فعليا.

5- المشرع اعتمد على التعداد السكاني كمعيار لتحديد الجهة المختصة في المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، غير أنه أغفل الحالة التي يكون فيها عدد السكان يساوي 200.000 ساكن.

6- نص المشرع على دور الوالي المنتدب في المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بموجب المادة 7 مكرر 2 من المرسوم الرئاسي رقم 18-303 دون تحديده لنطاق اختصاصه.

7- لم يحدد المشرع المهلة الممنوحة للوالي للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مما يفسر العمل بالأحكام العامة المتعلقة بالمصادقة على أعمال المجلس الشعبي البلدي الواردة بقانون البلدية والمتمثلة في مدة 21 يوما، كما أنه لم يحدد المهلة الممنوحة للوزراء المعنيين بإصدار القرار الوزاري المشترك المتضمن المصادقة على المخطط أو الوزير الأول لإصدار مرسوم تنفيذي يتضمن المصادقة على المخطط.

8- لم يورد المشرع الحالات التي يمكن أن ترفض أو تتحفظ فيها الجهات المعنية بالمصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟ وماهي الإجراءات الواجب اتخاذها في حالتي الرفض أو التحفظ.

9- لم يتطرق المشرع للإجراءات الواجب اتخاذها في حالة وجود تناقض وتعارض بين نتائج الاستشارة أو نتائج الاستقصاء العمومي والاقتراحات التي جاء بها.

10- نص المشرع على الصبغة الإلزامية للمخططات دون وضعه لأليات ردعية في حالة مخالفتها.

11- أدخل المشرع العديد من التعديلات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نوجزها فيمايلي:

- استحدث المشرع " بطاقة المعلومات " كوثيقة جديدة ومدة صلاحيتها 03 أشهر، التي يمكن أن يطلبها كل معني بحقوق البناء.

- أصبح تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي فقط وربط مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراض عكس المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) حيث كانت محددة بسنة واحدة.

- رغبة من المشرع في تحسين الخدمة العمومية نص على إنشاء " الشباك الوحيد " على مستوى البلدية والولاية كألية جديدة تتولى دراسة ومعالجة ملفات التعمير، كما قلص من أجل تسليم مختلف الرخص والشهادات العمرانية.

- ألزم المستفيد من رخصة التجزئة، طلب إثبات مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة بموجب شهادة قابلية الاستغلال.

- حسنا فعل المشرع، حيث جعل تحديد أجل صلاحية رخصة البناء يخضع للسلطة التقديرية للإدارة بحسب حجم المشروع المراد تشييده.

- حسنا فعل المشرع بتفسيره لحالة سكوت السلطة الإدارية المختصة بعد فوات الأجل في مجال رخصة البناء وشهادة المطابقة بالرفض الضمني لها.

- فيما يتعلق بإثارة الطعون ضد القرارات الفردية في مجال العمران، يمكن للمعني بالأمر بموجب هذا المرسوم أن يقدم طعنا أوليا لدى الولاية التي لها أجل (15) يوما للرد عليه، وفي حالة عدم ردها يكون له أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران التي تلزم مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد على طلبه، كما يحق له رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

- نص المشرع بموجب هذا المرسوم على إنشاء " لجان " مكلفة بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة، والتي تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال ورئيس مجلس شعبي بلدي.

13- أدخل المشرع بعض التعديلات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 نوجزها فيما يلي:

- تكييف أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مع المفاهيم الجديدة المدرجة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-141 المتضمن تنظيم المقاطعة الإدارية وسيرها، وذلك بغرض اعتماد اللامركزية في الاختصاصات المتعلقة بتسليم قرارات التعمير الفردية، وذلك بإنشاء الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية يختص بدراسة ومعالجة طلبات التعمير بالولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها.

- استبعاد الوزير المكلف بالعمران من تسليم رخصة التجزئة.

- أخضع جميع العمليات العقارية التي تقع على قطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال بينما كانت تخص عمليتي البيع والكرء فقط في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- حسنا فعل المشرع. لما تدارك مسألة الشهر العقاري لشهادة التقسيم. كونها ترتب أثرا قانونيا والمتمثل في إنشاء وحدات عقارية مبنية جديدة.

- فيما يتعلق بإثارة الطعون ضد القرارات الفردية في مجال العمران، يمكن للمعني بالأمر بموجب هذا المرسوم أن يقدم طعنا لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية أو الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة، ولهؤلاء أجل (15) يوما للرد المبرر عليه، كما يحق له رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

14- لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ القرار القضائي بهدم البناية في حالة عدم امتثال المخالف في الآجال المحددة.

15- أغفل المشرع تحديد آجال تبليغ المخالف بالمحاضر المحررة ضده.

16- لم يحدد المشرع الإجراءات المتعلقة بمتابعة مخالفة الهدم دون رخصة، رغم أنه خصها بمحضر مخالفة.

17- لم يحدد المشرع الأجل الممنوح للجنة الدائرة لتصدر قرارها بعد تلقيها قرار لجنة الطعن.

18- لم يوضح المشرع ما هو الإجراء الواجب اتخاذه من طرف الإدارة في حالة امتناع صاحب البناية رفع التحفظات.

19- تعديل بعض الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04، طرح إشكال قانوني، هل يؤخذ بالتعليمية دون القانون فيما يتعلق بالإجراءات التي تم تعديلها؟ وهل القانون يعدل بتعليمية؟

#### ب- من حيث النصوص القانونية:

1- بالرجوع لنص المادة 36 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع استعمل عبارة "ويصبح فاقد المفعول بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه"، في حين من المفروض أن تكون العبارة كمايلي: "ويصبح نافذ المفعول بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه". ولكن بالرجوع للنسخة الفرنسية من القانون وبالتحديد لنص المادة 36، نجد أن المشرع استعمل مصطلح exécutoire أي نافذ، وبالتالي يعتبر الخطأ الوارد في النص بالنسخة العربية خطأ مطبعي فقط.

2- يؤخذ على المشرع أنه نص من خلال المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 على أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وهذا ما تضمنته النسختين العربية والفرنسية من المرسومين، بينما أوكل لها مهمة إعداد المخطط في حالة ما إذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو أكثر.

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 جاءت تطبيقا لنص المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. غير أننا نسجل عدم التوافق والانسجام بين النصين في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاءت تطبيقا لنص المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. غير أننا نسجل عدم التوافق والانسجام بين النصين في مسألتين:

أ- فيما يتعلق ب"استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين" أوردها المشرع بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي، و لم يشير إليها في نص المادة 27 من النص التشريعي.

ب- فيما يتعلق ب"المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" حصر المرسوم التنفيذي القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الجماعات المحلية فقط ، بينما نص القانون على أن يكون القرار بين الوزير المكلف بالتعمير وبين عدة وزراء آخرين حسب الحالة.

4- التناقض الموجود بين نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ونص المادة 15 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبين نفس المادة والمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 فيما يتعلق " باستشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف

التجارية و الفلاحية و المنظمات المهنية أثناء إعداد مخططات التعمير" ، حيث اعتبرها قانون التهيئة والتعمير بأنها إجراء وجوبي بينما النصان التنظيميان اعتبرها إجراء جوازي.

5-تدارك المشرع التناقض الموجود بين نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ونموذج القرار المتضمن رخصة الهدم الملحق بهذا المرسوم، حيث وحد أجال إلغاء رخصة الهدم بمدة 5 سنوات.

6-تم تصحيح الخطأ الموجود في الصياغة بالنسبة للفقرة الأخيرة من نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على ما يلي: " يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي"، والتي أصبحت تنص على ما يلي: "يكون تسليم باقي رخص البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي".

7- أورد المشرع بموجب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حالة "بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات". في مجال البناء المعفاة من استصدار رخص التعمير، وهذه الحالة غير مذكورة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كان على النص التنظيمي أن يحترم أحكام النص التشريعي.

كما أن هذه المادة يشوبها نوع من اللبس والغموض، لأنه لم يوضح ما المقصود بالبنائيات ذات الطابع الاستراتيجي من الدرجة الأولى؟ ولم يحدد الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات المعنية بتطبيق ما ورد بنص هذه المادة، وعليه ترك المجال مفتوحا أمام السلطة التنفيذية لتأويل النص وتطبيقه وما يتماشى مع مصلحتها الخاصة.

8- لم ينتبه المشرع للتناقض الموجود بين نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وما هو منصوص عليه في نص المادتين 64 و68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لأنه لم يغير موقفه بموجب التعديل رقم 20-342، وعليه يستدعي الأمر تدخل المشرع لتعديل النص التشريعي حتى تتلاءم الإجراءات ولرفع التناقض بين نص المادتين لأن التشريع أعلى من التنظيم.

وإما يفسر موقفه أنه على صواب ولا وجود للتناقض، لأن الفقرة الأخيرة من نص المادة 75 السالفة الذكر تنص على مايلي: "تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم". مما يفيد أن المشرع تدخل وحدد شروطها وكيفياتها بموجب مرسوم تنفيذي.

9-العقوبة المقررة للمخالف بموجب نص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المعدلة بموجب المادة 105 من قانون المالية لسنة 2018 لا تتناسب مع الأفعال المرتكبة المخالفة للقوانين المنظمة للعمران وتأثيرها على النظام العام العمراني.

10-- نلاحظ غموض موقف المشرع تجاه موضوع التسوية القانونية للبنائيات، فبعد صدور القانون رقم 08-15 الذي يسري مفعوله لمدة خمس (05) سنوات إلى غاية 02 أوت 2013 ليتم تمديده مرة

أخرى بموجب القانون رقم 13-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لمدة ثلاث (03) سنوات إلى غاية 02 أوت 2016، على أن تبقى أحكام المواد المنصوص عليها في الفقرة الثانية 94 من القانون رقم 15-08 سارية المفعول.

ثم صدر القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية 2017 دون تمديده لأجل سريان القانون رقم 15-08 المذكور أعلاه، متضمنا أحكام جديدة تخص تسوية البناءات المزودة برخصة البناء وغير المطابقة لها ابتداء من أول يناير 2018، غير أن عدم صدور النص التنظيمي حال دون تطبيقه. ليتدخل الوزير الأول في 24 سبتمبر 2017 بموجب التعليم رقم 112 السابق الإشارة إليها ليمدد العمل بالقانون رقم 15-08 إلى غاية 02 أوت 2019.

ثم يتدخل المشرع بموجب القانون رقم 19-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 ليمدد سريانه إلى ثلاث 03 سنوات ابتداء من 03 أوت 2019، وهو أجل انتهاء تعليمات الوزير الأول.

السؤال الذي يطرح نفسه هنا، هل القانون يعدل بموجب تعليمات؟ ثم يتدخل المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2021 بتعديل نص المادة 113 من القانون رقم 16-14 بموجب المادة 144 لينص مرة أخرى على تسوية البناءات المزودة برخصة البناء وغير المطابقة للرخصة شريطة احترام الشروط المحددة قانونا ابتداء من أول يناير 2021.

#### ثانيا: مقترحات الدراسة

#### أ- من حيث الإجراءات

1- إلزام الهيئات والمصالح التي يتم استشارتها عند إعداد المخططات بالرد الصريح واعتبار سكوتها رفضا ضمينا.

2- ضبط وتحديد الآجال الممنوحة للجهات المعنية بإصدار قرار رسم حدود تدخل المخططات.

3- تقييد الجهات المعنية بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بآجال محددة.

4- إعتناء صيغة التعمير التشاركي في إعداد وتنفيذ وثائق التعمير بإشراك لجان الحي والجمعيات عن طريق تنظيم حملات تحسيسية توعوية، بما يوطد علاقتهم بالإدارة ومساهماتهم بالقدر الكافي في تحسين إقليم بلديتهم.

5- أن تكون هناك مراجعة دورية لمخططات التعمير المحلية متلائمة مع مستجدات الأوضاع العمرانية.

6- استحداث وكالات محلية تتمتع بالاستقلالية التامة تتكفل بدراسة ومتابعة عملية التخطيط العمراني

تضم مهندسين وتقنيين متخصصين في جميع المجالات التي لها علاقة بالمخططات (الهندسة المعمارية، الهندسة المدنية، هندسة الزلازل، دراسة التربة، الدراسات الطبوغرافية دراسة الشبكات وغيرها من الدراسات التقنية المتخصصة).

7- ضرورة تحديد حالات الرفض الصريح وأسبابه بالنسبة لشهادتي التقسيم وقابلية الاستغلال.

8- من المستحسن أن يتناول المشرع مسألة تأثير إلغاء قرار رخصة التجزئة على الشهر العقاري لقرار رخصة التجزئة.

9- إدراج مادة قانونية بالقسم المتعلق بتحضير وتسليم رخصة البناء بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 تحدد كيفية سير اجتماعات الشباك الوحيد.

10- إدراج مادة قانونية ضمن نفس القسم، توضح الإجراءات الواجب اتخاذها للحصول على رخصة البناء في حالة وجود العقار في حالة الشبوع.

11- تشكيل خلية أزمة تتكون من ممثلي المديريات التالية: مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، المحافظة العقارية، ممثل مديرية التعمير والبناء من أجل تسهيل عملية تسوية الأوعية العقارية لأنها السبب الرئيسي في تعطيل ملفات تحقيق المطابقة.

12- اعتماد نظام الرقمنة للتمكن من إحصاء دقيق للبنىات العالقة في انتظار التسوية القانونية لها.

#### ب- من حيث النصوص القانونية

1- تغيير صياغة نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ونص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وذلك بإدراج العبارة التالية: "..... لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية".

2- رفع اللبس وعدم التطابق الموجود بين نص المادة 27 من القانون رقم 90-29 ونص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

3- تعديل نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، وكذلك نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ليتوافق مع نص المادة 15 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

4- تحيين المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير الذي لم يطرأ عليه أي تعديل منذ سنة 1991 وذلك بإدراج البعد البيئي والأخطار الطبيعية والتكنولوجية ضمن نصوص مواده.

5- تعديل أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بما يتلاءم وأحكام القوانين الجديدة ذات الصلة، لاسيما القانون رقم 15-141 المتضمن تنظيم المقاطعة الإدارية وسيرها، القانون رقم 16-55 الذي يحدد كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، القانون رقم 19-02 يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع.

5- إستبدال مصطلح "ينشر" بمصطلح " يشهر" المذكور في نص المادة 15 ونص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

6- تصحيح العبارة "محل وجود قطعة الأرض" الواردة بالمادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالعبارة " محل وجود العقار المبنى أو الملكية العقارية المبنية" كما وردت في نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.



7-يؤخذ على المشرع أنه وسع من دائرة الأشخاص اللذين لهم الحق في الحصول على رخصة البناء من خلال نص المادة42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على خلاف القانون رقم 90-29 الذي حصرها في مالك العقار فقط، إلا انه أغفل عدة أشخاص تم النص عليهم بموجب قوانين أخرى. وأمام هذا الوضع ينبغي على المشرع أن يراعي حق البناء الممنوح لهؤلاء الأشخاص في التعديلات اللاحقة.

8-تعديل نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وذلك بتحديد المهلة الممنوحة للمعني لاستكمال الوثائق الناقصة.

9-تعديل نص المادة 52 من نفس المرسوم، وذلك بتحديد طبيعة الوثيقة التي يقصدها المشرع عند صياغته العبارة التالية " ...أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".

10-تعديل نص المادة 53 من نفس المرسوم، وذلك بتحديد نقطة بدأ احتساب مدة السنة لصدور قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء والتطرق لحالة انقضاء السنة وعدم رد الإدارة.

11-تعديل نص المادة 56 من نفس المرسوم، وذلك بتحديد بدأ سريان ميعاد الطعن ومراجعة الأجل بتقليصه إلى ثلاثة أشهر مثلا.

12-إدراج مادة قانونية بالقسم المتعلق بتحضير وتسليم رخصة البناء بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 تحدد كيفية سير اجتماعات الشباك الوحيد، من حيث تحديد النصاب لصحة انعقاد اجتماعاته وصحة أعماله.

13- إدراج مادة قانونية ضمن نفس القسم، توضح الإجراءات الواجب اتخاذها للحصول على رخصة البناء في حالة وجود العقار في حالة الشيوخ.

14-استبدال العبارة التالية الواردة " يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تم معاينتها" بنص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بالعبارة التالية " يبين رأي اللجنة حول نسبة تطابق أشغال البناء التي تمت معاينتها مع رخصة البناء". مع تقييد الإدارة بالمجال التي يمكنها التصرف فيه.

15-تدارك الخطأ الموجود في الفقرة الرابعة من نص المادة 68 من نفس المرسوم، والمتمثل في " إحالة المشرع لنص المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم"، لم يتدارك هذا الخطأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، وعليه يجب تدارك هذا الخطأ وتعديل الفقرة الرابعة من نص المادة 68 السالفة الذكر بما يتناسب وأحكام مواد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم في التعديلات اللاحقة.

16-تعديل الفقرة الأخيرة من نص المادة 13 من القانون رقم 04-05، وذلك بتحديد الاختصاص إما للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ القرار القضائي بالهدم.

17- إدراج مادة قانونية في المرسوم التنفيذي رقم 06-55، تحدد الإجراءات المتعلقة بمتابعة مخالفة الهدم دون رخصة.

18- إدراج مادة قانونية في نفس المرسوم، تلزم الإدارة بضرورة تبليغ المخالف مع تقييدها بأجل محدد للتبليغ.

19- ينبغي أن يتدخل المشرع بموجب نص تنظيمي يحدد فيه بصورة دقيقة آليات وكيفيات المعاينة الميدانية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة الأعوان المؤهلون قانونا.

20- ضرورة إصدار النص التنظيمي الذي يحدد كيفيات تطبيق نص المادة 144 من قانون المالية لسنة 2021.

تم بحمد الله وتوفيقه.

# قائمة المصادر والمراجع

**I - قائمة المصادر :****أولاً: النصوص الرسمية:****أ/ الدساتير:**

1-المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76، لسنة 1996.

2-القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، لسنة 2016.

3-المرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82 لسنة 2020.

**ب/ القوانين العادية:**

1-القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 جوان 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 6 لسنة 1982.

2-القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 ماي 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1984 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 سبتمبر 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62 لسنة 1991.

3-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 لسنة 2004.

4-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 لسنة 1995.

5-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جولية 2008، ج رج ج، عدد 44، بتاريخ لسنة 2008.

- 6- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 لسنة 1991.
- 7- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 89 لسنة 1997.
- 8- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بالتراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 لسنة 1998.
- 9- القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 80 لسنة 1999.
- 10- القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 لسنة 2001.
- 11- القانون 02-01 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز وتمريه بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 8 لسنة 2002.
- 12- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 ماي 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 لسنة 2002.
- 13- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط بناء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 لسنة 2002.
- 14- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 نوفمبر 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للساحل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11 لسنة 2003.
- 15- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 نوفمبر 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11 لسنة 2003.
- 16- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 نوفمبر 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11 لسنة 2003.
- 17- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 لسنة 2003.
- 18- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2003.

- 19- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 لسنة 2004.
- 20- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 05 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 لسنة 2005.
- 21- القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ماي 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 85 لسنة 2005.
- 22- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 نوفمبر 2006، يتضمن بالقانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 2006.
- 23- القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31 لسنة 2007.
- 24- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام وإنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 لسنة 2008.
- 25- القانون رقم 08-16، المؤرخ في 10 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 لسنة 2008.
- 26- القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 لسنة 2009.
- 27- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13 لسنة 2011.
- 28- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 لسنة 2011.
- 29- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، لسنة 2011.
- 30- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40 لسنة 2011.
- 31- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 68 لسنة 2013..

- 32- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017،  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 لسنة 2016.
- 33- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018،  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76 لسنة 2017.
- 34- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة  
الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79 لسنة 2018.
- 35- القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 جويلية 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار  
الحريق والفرع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 لسنة 2019.
- 36- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020،  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 81 لسنة 2019.
- 37- القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021،  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2020.

ت/الأوامر:

- 1-الأمر 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية  
للجمهورية الجزائرية، عدد 49، لسنة 1966، المعدل والمتمم.
- 2-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 جوان 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية  
للجمهورية الجزائرية، العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في  
20 جوان 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 لسنة 2005، والقانون 07-05  
المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31 لسنة 2007.
- 3-الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز  
على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة  
الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 لسنة 2008 المعدل والمتمم.

ج- النصوص التنظيمية:

ج 1/ المراسيم الرئاسية:

- 1- المرسوم رقم 86-213، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 لسنة 1986.
- 2- المرسوم 88-131 المؤرخ في 04 يوليو 1988، ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27 لسنة 1988.
- 3- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88 لسنة 1993.
- 4- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ديسمبر 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 32 الصادرة سنة 1994 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2006، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.
- 5- المرسوم رئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50 لسنة 2015.
- 6- المرسوم الرئاسي رقم 18-303 المؤرخ في 5 ديسمبر 2018، يعدل ويتم المرسوم الرئاسي رقم 15-140 المؤرخ في 27 ماي 2015 يتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 72 لسنة 2018.

ج 2/ المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 86-213، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 لسنة 1986.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم (الملغى).



4- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62 لسنة 2005 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 19 لسنة 2012.

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 65 لسنة 2005 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 5 أبريل 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 لسنة 2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15 جويلية 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 لسنة 2018.

6- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 36 لسنة 1991.

7- المرسوم التنفيذي رقم 91-255، المؤرخ في 14 جوان 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 الصادرة لسنة 1991 (الملغى) بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 22 جوان 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43 لسنة 2009.

8- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993، ينظم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية، العدد 50 لسنة 1993.

9- المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995، تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 70 لسنة 1995.

- 10-المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17-01-1996، يحدد لقائمة المنشآت العمومية المعفية من وجوب التأمين على المسؤولية العشرية والمسؤولية المهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 5 لسنة 1996.
- 11-المرسوم رقم 86-213، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 لسنة 1986.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73 لسنة 1997 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2014.
- 13-المرسوم التنفيذي رقم 98-186 المؤرخ في 30 ماي 1998 يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير المشترك بين بلديات وهران، بئر الجير وسيدي الشحمي السانوية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 36 لسنة 1998.
- 14-المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 90 لسنة 1998.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في نوفمبر 2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 68 لسنة 2003.
- 16-المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 57 لسنة 2003.
- 17-المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها وإستصلاحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 لسنة 2003 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 المؤرخ في 05 أكتوبر 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 01 لسنة 2011.
- 18-المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 لسنة

- 2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 02-11 المؤرخ في 05/01/2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 01 لسنة 2011.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 5 سبتمبر 2004 يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 56 لسنة 2004.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 04-421، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2004.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 01 لسنة 2006 ، المعدل المتمم (الملغى).
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 2006 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61 لسنة 2009.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 06-138 المؤرخ في 15 أبريل 2006، ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزئيات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، الجريدة الرسمية، العدد 24 لسنة 2006.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 06-141 المؤرخ في 19 أبريل 2006، يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 2006.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2006.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18/09/2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 58 لسنة 2006.

- 27- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17 لسنة 2007.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 07-206، المؤرخ في 01 جويلية 2007، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 لسنة 2007.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69 لسنة 2008 الملغى بموجب المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 15 أفريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمارة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 22 لسنة 2013 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-394 المؤرخ في 25 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 62 لسنة 2013.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69 لسنة 2008 الملغى بموجب المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 15 أفريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمارة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 22 لسنة 2013 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-394 المؤرخ في 25 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62 لسنة 2013.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24 لسنة 2008.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكفايات تنفيذه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 لسنة 2009.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27 لسنة 2009.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفايات سيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27 لسنة 2009.

- 35-المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27 لسنة 2009.
- 36-المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمتعلقة بها وكيفيات مسكها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50 لسنة 2009.
- 37-المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 06 أكتوبر 2009 يحدد لأصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 57 لسنة 2009.
- 38-المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61 لسنة 2009.
- 39-المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010، يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الرسمية، العدد 41 لسنة 2010 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69 لسنة 2012.
- 40-المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 58 لسنة 2010. المعدل والمتمم.
- 41-المرسوم التنفيذي رقم 11-334 المؤرخ في 20 سبتمبر 2011، يتضمن القانون الأساسي الخاص بموظفي إدارة الجماعات الإقليمية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 53 لسنة 2011.
- 42-المرسوم التنفيذي رقم 12-292 المؤرخ في 21 جويلية 2012، يحدد القانون الأساسي للديوان الوطني للحظيرة الثقافية للتاسيلي ن أزجر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 لسنة 2012.
- 43-المرسوم التنفيذي رقم 12-370 المؤرخ في 24 أكتوبر 2012 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 59 لسنة 2012.

- 44-المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 نوفمبر 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11 لسنة 2012.
- 45-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69 لسنة 2012.
- 46-المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 3 لسنة 2013.
- 47-المرسوم التنفيذي رقم 13-152 المؤرخ في 15 أبريل 2013، يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السكن وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 22 لسنة 2013.
- 48-المرسوم التنفيذي رقم 14--27 المؤرخ في 01 فيفري 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 6 لسنة 2014.
- 49-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71 لسنة 2020.
- 50-المرسوم التنفيذي رقم 15-88 المؤرخ في 11 مارس 2015، يتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 لسنة 2015.
- 51-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 58 لسنة 2015.
- 52-المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 01 فيفري 2016 يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7 لسنة 2016.

53-المرسوم التنفيذي رقم 16-190 المؤرخ في 30 جوان 2016 يحدد كيفية الاطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي والقرارات البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 41 لسنة 2016.

54-المرسوم التنفيذي رقم 16-224 المؤرخ في 22 أوت 2016، يحدد كيفية دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 لسنة 2016.

55-المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13 ديسمبر 2016، يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفية تعيينهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 73 لسنة 2016.

56-المرسوم التنفيذي رقم 19-241 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية، العدد 54 لسنة 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة ودراسة محتوى التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 لسنة 2007.

### ج\_3/القرارات الوزارية المشتركة:

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86 لسنة 1992 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 03 لسنة 2016.

2-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كيفية ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 لسنة 1988 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 45 لسنة 2001.

3-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 أبريل 2006، يتضمن الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات الشلف، أم الدروع، سنجاس، أولاد فارس، الشطية والأبيض مجاجة لولاية الشلف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50 لسنة 2006.

4-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 57 لسنة 2008.

5-القرار الوزاري للمشارك المؤرخ في 07 جويلية 2010، يتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين بلديات البلدية أولاد عيش وبوعرفة وبني مراد ولاية (البلدية)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 73 لسنة 2010.

6-القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 06 جوان 2011، يتعلق بالإجراءات المطبقة في مجال تحضير رخصة بناء منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتسليما، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 23 لسنة 2011.

7-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 لسنة 2015.

8-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 أكتوبر 2016، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران والمدينة في مكاتب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 لسنة 2016.

9-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 أكتوبر 2016، يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمينة ومهامها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 لسنة 2017.

#### ج\_4/القرارات الوزارية:

1-قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11 لسنة 2007.

2-قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23 يوليو 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 لسنة 2009.

3-قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 24/07/2016، يحدد كفاءات إصدار الترخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبناءات وخصائصها ومكان وضعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 لسنة 2016.

4-قرار وزير الشؤون الدينية، المؤرخ في 29 جوان 2017، ينظم عملية فتح المساجد، عن وزير الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 57 لسنة 2017.

#### ج\_5/التعليمات:

1-تعليمات وزير السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.



- 2-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03 جانفي 2012، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية.
- 3-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزير السكن والعمران، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.
- 4-تعليمية الوزير الأول رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 المتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة.
- 5-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 032 المؤرخة في 04 جانفي 2016 المتضمنة السكن الريفي-رخصة البناء الموجهة إلى الولاية.
- 6-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 265 بتاريخ 15 فيفري 2016، ف/ي تسليم رخص البناء للمرقين العقاريين، موجهة إلى السيدات والسادة مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء لتبليغها للسيدات والسادة الولاية.
- 7-تعليمية وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2016، تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- 8-تعليمية الوزير الأول رقم 16-445 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016، تتعلق بتطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البناءات غير المنتهية.
- 9-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، الموجهة إلى مدراء الهندسة والتعمير للولايات لتبليغها للسيدات والسادة الولاية.
- 10-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة ووزير الداخلية والجماعات المحلية موجهة للولاية لتبليغها لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ومدراء التعمير للهندسة والبناء.

- 11-تعليمية وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 541 المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الموجهة للولاية.
- 12-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 178 بتاريخ 13 فيفري 2017، تتعلق بالموافقة على الملفات المتعلقة بالدراسات المطبقة على البناء ذات استعمال سكني جماعي أو البناء التي تستقبل الجمهور، من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء موجهة إلى مدراء التعمير، البناء والهندسة المعمارية ومدراء السكن.
- 13-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 02 المؤرخة في 16 ماي 2017، متعلقة بفحص مخططات تهيئة مخططات شغل الأراضي ذات الأهمية الخاصة للأقطاب العمرانية، و ذات المشاريع التي تضم 200 مسكن أو أكثر موجهة لمدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- 14-تعليمية وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 02 مؤرخة في 24 ماي 2018 تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، موجهة للسيدات والسادة الولاية.
- 15-تعليمية وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 182 المؤرخة في 06مارس 2019، بتسوية عقود الملكية العقارية،
- 16-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 27 المؤرخة في 28 مارس 2019، ف/ي معالجة طلبات تحقيق مطابقة البناء.
- 17-تعليمية وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 2304 المؤرخة في 03أكتوبر 2019، تتعلق بوضع وتنفيذ برنامج واسع النطاق لتسيير وحماية المساحات الخضراء، موجهة للسادة للولاية والولاية المنتدبون ورؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- 18-تعليمية وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 1747 بتاريخ 10 جوان 2019 ف/ي التنازل على أملاك الجماعات المحلية، موجهة للولاية.
- 19-تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 18 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير، الموجهة للولاية لتبليغها لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ومدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- 20-تعليمية رقم 01 بتاريخ 18/01/2021، تتضمن تسوية رخص البناء للبرامج السكنية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين الاقتصاديين، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، موجهة للولاية.

**ج6/ مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية:**

- 1-المذكرة رقم 4132 المؤرخة في 18فيفري 2012 المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة لمديري أملاك الدولة.
- 2-المذكرة رقم 3476 المؤرخة في 08أفريل 2013، تحدد مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة لمديري أملاك الدولة.
- 3-المذكرة رقم 3190 المؤرخة في 27 مارس 2014، المتعلقة بإجراء طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة لمديري أملاك الدولة.
- 4-المذكرة رقم 2268 بتاريخ 03 مارس 2020، تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الموجهة إلى مديري أملاك الدولة.

**ثانيا: مجلات مجلس الدولة الجزائري:**

- 1-مجلة مجلس الدولة العدد الأول، 2002.
- 2-مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، 2002.
- 3-مجلة مجلس الدولة، العدد الرابع، 2003.
- 4-مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004.
- 5-مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005.
- 6-مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، سنة 2006
- 7-مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، 2007.
- 8-مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، 2009.
- 9-مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، 2012.
- 10-مجلة مجلس الدولة، العدد الحادي عشر، 2013.
- 11-مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني عشر، 2014.

**ثالثا: قرارات المحكمة العليا**

- 1-المجلة القضائية، العدد الرابع، 1989.
- 2-المجلة القضائية، العدد الأول، 1990
- 3-المجلة القضائية، العدد الرابع، 1990.
- 4-المجلة القضائية، العدد الأول، 1992.
- 5-المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003.
- 6-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005.
- 7-مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006.
- 8-مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2007.
- 9-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008.
- 10-مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008.
- 11-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2010.
- 12-مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2011.
- 13-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2017.
- 14-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2019.

ثانيا: قائمة المراجع:

أولا: الكتب المتخصصة:

أ/ باللغة العربية:

- 1- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية وقرارات الوزارة وأحدث أحكام القضاء، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
- 2-أعمر يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 3-أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 4-بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 5-جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كلبيك، الجزائر، 2014.
- 6-\_\_\_\_\_، رخصة البناء، الطبعة الأولى، منشورات كلبيك، الجزائر، 2019.
- 7-جمال سايس، رشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى منشورات كلبيك، الجزائر، 2013.
- 8-\_\_\_\_\_، اجتهادات أساسية في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، منشورات كلبيك، الجزائر، 2015.
- 9-\_\_\_\_\_، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، قرارات المحكمة العليا، قرارات مجلس الدولة، الجزء السادس، الطبعة الثانية، منشورات كلبيك الجزائر، 2018.
- 10- حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، الطبعة الأولى، روافد العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 11-خلف الله بوجمعة، العمران والمدن، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 12-خيرالدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دون طبعة دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

- 13-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دارالفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 14-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 15-صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 16-عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار فانة للنشر والتجليد، باتنة، 2011.
- 17-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 18-عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر. 2007.
- 19-عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، أحدث قرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 20-\_\_\_\_\_، نقل الملكية العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 21-\_\_\_\_\_، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 22-\_\_\_\_\_، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الرابعة عشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015-2016.
- 23-\_\_\_\_\_، منازعات التعمير، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- 24-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 25-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- 26- كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2019.
- 27- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات والأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 28- \_\_\_\_\_، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018،
- 29- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- 30- محمد حميدان قديد، رشيد عباس الجزراوي، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، الطبعة الأولى، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2015.
- 31- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.
- 32- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، الطبعة الثانية، دار الفكر العربية، مصر، 1998.
- 33- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 29.
- 34- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016.
- 35- ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 36- مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن دراسة في التشريعات المقارنة، دون طبعة، هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جوان 2019.
- ب/ باللغة الفرنسية:

- 1- ADJA Djilali. DROBENKO, Bernard, **Droit de l'urbanisme**, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement de contrôle le financement, le contentieux, édition BERTI, Alger, 2007.
- 2- - ARAUD G RUPIED B, **Droit de l'urbanisme**, Delmas, 2eme Edition, Paris, 1994.

- 3- Auby Bernard, Periner Marquet Huges, **droit de l'urbanisme et de la construction**, 8ème Edition, Montchrestien PARIS.
- 4- FRANCOIS Charles Bernard, **Pratique des contentieux de l'urbanisme** ; 2 ème édition, MONTUER, Paris, 2001.
- 5- FRANCOIS Charles Bernard, **Pratique des contentieux de m'urbanisme**, 2 ème édition, MONTUER, Paris, 2001.
- 6- Jean Bernard-Auby et Hugues Périnet- Marquet, **Droit de l'urbanisme et droit de la construction**, 7eme édition, Montchrestien, 2004.
- 7- JACQUINE Morand deviller, droit de l'urbanisme, 4ème Edition, Dalloz PARIS, 1998, P102.
- 8- - JAKI Louage environnement, **permis et autorisation**, WOLTERES KLUWER, BELGUIM PARIS, 2007
- 9- JEGOUZO YVES, **Droit de l'urbanisme**, Edition Dalloz, 2001
- 10-HENRI JACKOT, FRANCOIS PRIET, **DROIT DE L'URBANISME**, 3ème édition, dalloz, 1998,
- 11-Philippe GH.A. GUILLOT. **Henri- Michel DARNVILLE**, Droit de l'urbanisme, 2eme édition, ELLIPES, Paris, 2006.
- 12-1-Philippe GH.A. GUILLOT. **Henri- Michel DARNVILLE**, Droit de l'urbanisme, 2eme édition, ELLIPES, Paris, 2006.
- 13-Pierre Yves Erneaux, **DROIT ADMINISTRATIF**, (Aménagement du territoire environnement et opération mobilière des pouvoirs locaux) LARCIES, PARIS, 1998
- 14-Saidoune Maouia, **Elément d'introduction à l'urbanisme histoire méthodologie réglementation**, casbah édition, alger, 2000.

ثانيا: المؤلفات العامة:

أ/ باللغة العربية:

- 1-أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016
- 2-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (العقود الواردة على العمل: المقالة والوكالة والوديعة والحراسة)، المجلد الأول، الجزء السابع، دار الحلبي الحقوقية لبنان. 1999.
- 3-عبد الوهاب بن بوضياف، معالم تسيير شؤون البلدية، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- 4-عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.



- 5- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دون طبعة، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
- 6- لحسن بن شيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 7- لحسن بن شيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري-دراسة قانونية-فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
- 8- \_\_\_\_\_، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 9- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة-وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011،
- 10- منى مقالتي، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014.
- 11- النوى خرشي، تسيير المشاريع في إطار تنظيم الصفقات العمومية، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- ثالثا: أطروحات الدكتوراه:**
- 1- أسية أعر الشريف، اتفاقية دراسة مشاريع البناء ومتابعة إنجازها، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.
- 2- بوبكر بزغيش، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.
- 3- زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018-2019.
- 4- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016.
- 5- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر القايد تلمسان، السنة الجامعية، 2016-2017.

6-كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية، 2016-2017.

7-مجدوب قوراري، **الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي-دراسة مقارنة-أطروحة** دكتوراه علوم تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2014-2015.

8-محمد الأمين كمال، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.

9-مكي حمشة، **حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية 2017-2018.

10-يزيد عربي باي، **استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

#### رابعاً: مذكرات الماجستير

1-أمال قصير، **رقابة البلدية على التعمير في الجزائر**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 01 مارس 2015.

2-رفيقة سنوسي، **أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة**. مذكرة مكملة لنيل الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011.

3-محمد الأمين كمال، **دور الضبط الإداري في حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجاً**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.

4-موفق براهيمي، **البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص: قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017.

5- مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص: قانون البيئة، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف، 2015-2016.

6- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

#### خامسا: المقالات العلمية:

#### أ/ باللغة العربية:

1- إبراهيم يامة، سليمان بن الشريف، "نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية-دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 06، العدد 1، جامعة أم البواقي، جوان 2019.

2- أحمد بردي، حنان شتوان، "آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 38، العام الخامس، مركز جيل البحث العلمي، لبنان، 2020.

3- أم الخير بوقرة، "صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 13، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي 2018.

4- أمال يعيش تمام، "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 08، العدد 12، صادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على أحكام التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2016.

5- إيمان بوسنة، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر"، مجلة المفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2014.

6- باية بوزغاية، "المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجا"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2014.

7- بوبكر بزغيش، "مخطط شغل الأراضي أداة للتنهية والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 09، العدد 01، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2018.

- 8-بويكر بزغيش، "مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير: الإجراء القانوني المهجور"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 2، عدد خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2019.
- 9-حجاري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد الثالث، العدد الأول، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2015.
- 10-حسنا بوشريط، "إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفق للقانون رقم 08-15"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 11-حسينة غواس، "الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب العدد 46، جامعة الإخوة متتوري قسنطينة 1، 2016.
- 12-حكيمه حريش، "الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر المجلد 13 العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، جانفي 2018.
- 13-راضية بن زكري، "ضوابط البناء في ولايات الجنوب طبقا للمرسوم 14-27"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 4، العدد 2 جامعة الحاج لخضر باتنة 1، جوان 2017.
- 14-راضية بودية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 02، جامعة البلدية 2، جوان 2016.
- 15-راضية عباس، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 07، العدد 03، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014.
- 16-رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 4، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، أبريل 2009.
- 17-الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005.
- 18-\_\_\_\_\_، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 03، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2008.
- 19-\_\_\_\_\_، "دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.

- 20-الزين عزري، كاهنة مزوزي، "تسوية وضعيات البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون رقم 08-15"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 35/34، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مارس 2014.
- 21-سعد صليح، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، المجلد 03 العدد 06، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، نوفمبر 2010.
- 22-سميحة حنان خوادجية، "قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 04، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، أبريل 2009.
- 23-سميرة معاشي، "أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 08، العدد 12، صادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على أحكام التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2016.
- 24-سناء بن شرطية، "دور إرتفاقات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 02، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، جوان 2019.
- 25-سناء بولقواس، "استراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية"، دراسة تحليلية في أحكام القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد 03، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018.
- 26-شريف بحماوي، "مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة جوان 2014.
- 27-شهرزاد عوابد، "الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، المجلد 03، العدد 01، جانفي 2016.
- 28-\_\_\_\_\_، "البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 5، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2018.
- 29-صابر بن صالحية، "أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 45، العدد 45، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، جوان 2016.
- 30-صافية إقلولي ولد رابح، "البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير"، مجلة الإدارة الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 43، الجزائر، 2012.
- 31-عايدة ديرم، "مكافحة مخالفات العمران في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والإدارية، المجلد 50، العدد 05، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2013.

- 32- عايدة مصطفاوي، "شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، المجلد 4، العدد 2 جامعة البليدة 2، 2017.
- 33- عائشة شايب وبوجمعة خلف الله، "مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2007.
- 34- عبد الله لعويجي، "مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015.
- 35 - \_\_\_\_\_، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 03 العدد 2، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، جوان 2016.
- 36- \_\_\_\_\_، "دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، جوان 2019.
- 37- عز الدين وداعي، "إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية بين الحماية وضرورة تجسيد المشاريع العمومية للتنمية"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، جوان 2020.
- 38- عمر حمدي باشا، "رخصة البناء"، مجلة الموثق، مجلة قانونية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8، الجزائر، 2002.
- 39- عيسى بن دوحه، "القيود القانونية الواردة على عملية البناء" مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 02، جامعة عباس لغرور خنشلة، أكتوبر 2014
- 40- عيسى مهزول، "اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة عباس لغرور، خنشلة، أكتوبر 2014.
- 41-فايزة جروني، مليكة بطينة، "التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15-08، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09 العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، ديسمبر 2018.
- 42- قوراري مجدوب، "دور التخطيط العمراني في حماية البيئة"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 03، العدد 01، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2015.
- 43-كريم حرزالله، "دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 2، 2017.

- 44 كريم حرز الله، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإنجازها، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 4، العدد 01 مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدينة، 09 جوان 2018.
- 45- ماجدة شاهيناز بودوح، شهرزاد بوسطلة، "المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، قسم الكفاءة المهنية، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2008.
- 46- محمد الأمين حركات، محمد الهادي لعروق، "التخطيط الحضري في الجزائر والمشاركة المجتمعية"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 43 جامعة قسنطينة 1، الجزائر، جوان 2015.
- 47- محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، المجلد 11، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.
- 48- محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 01، العدد 01، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2007.
- 49- مريم ملعب، "الأليات الإدارية الوقائية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية، المجلد 14، العدد 01، جامعة سطيف 2، 2017.
- 50- منصور مجاجي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المجلد 01، العدد 01، المركز الجامعي يحي فارس المدينة، الجزائر، 2007.
- 51- \_\_\_\_\_، "رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 11، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2005.
- 52- نذير الزريبي، بلقاسم ديب، الحسين فاضل بن الشيخ، "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جامعة منتوري قسنطينة، 2000.
- 53- نورالدين يوسف، "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.
- 54- وليد ثابتي، "نطاق الحماية القانونية للعقار الغابي في ظل القانون 84-12 المؤرخ في 17 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 02، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، جوان 2015.

55-يزيد عربي باي، " دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري"،  
مجلة التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2017.

**سادسا: المداخلات العلمية:**

1-حسان بوبعاية، عبد الله لعويجي، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية"،  
مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول " تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات"، جامعة سعد  
دحلب، البليدة، 17، 18 ماي 2010.

2-حكيم زاوي، " شهادة المطابقة آلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية"، مداخلة أقيمت بالملتقى  
الوطني للتهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية عزابة، جامعة سكيكدة، يومي 03 و 04 ماي  
2010.

3-صافية أفلولي أولد رابح، " رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، مداخلة أقيمت  
في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة، 2012.

4-عايدة مصطفىاوي، " رقابة تنفيذ رخصة البناء"، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية،  
كلية الحقوق والعلوم الإنسانية عزابة، جامعة سكيكدة، يومي 03 و 04 ماي 2010.

5-محمد الهادي لعروق، "مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسة الميدانية"،  
الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، عزابة، سكيكدة، الجزائر، المنعقد يومي  
03-04-ماي-2010.

6-محمد مزوالي، " الطبيعة القانونية لأليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير رخصة البناء  
نموذجاً" مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي  
22 و 23 أفريل 2008، المركز الجامعي، بشار 2008.



### III

#### المنشورات والمقالات على شبكة الانترنت

##### أولاً: باللغة العربية:

1- عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، المغرب، جانفي 2013.

##### ثانياً: باللغة الفرنسية:

1- Hafiane Abderrahmane, **les projets d'urbanisme récent en Algérie**, 43rd ISOCARP congress, 2007, sur le site internet. [http://www.isocarp.net/data/case\\_studies/1064.pdf](http://www.isocarp.net/data/case_studies/1064.pdf).

# فهرس الموضوعات

أرقام الصفحات	العناوين
7-1	مقدمة
	الباب الأول: آليات الرقابة القبلية على عمليات التهيئة والتعمير
10-9	مقدمة الباب الأول
89-11	الفصل الأول: الرقابة من خلال أدوات التخطيط العمراني
51-13	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
37-13	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16-13	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15-13	أولا: التعريف التشريعي
16-15	ثانيا: التعريف الفقهي
16	ثالثا: نطاق تطبيق المخطط
29-16	الفرع الثاني: موضوع المخطط والوثائق المكونة للمخطط
23-16	أولا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
29-23	ثانيا: الوثائق المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
29	الفرع الثالث: أهداف المخطط
31-30	أولا: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي
33-31	ثانيا: حماية المناطق الفلاحية
34-33	ثالثا: حماية المناطق الغابية
35-34	رابعا: حماية المناطق الساحلية
37-36	خامسا: حماية البيئة
51-37	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه.
45-38	الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد
39-38	أولا: إقرار إعداد المخطط عن طريق مداولة
40-39	ثانيا: تبليغ المداولة وإصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط
43-41	ثالثا: التشاور مع مختلف الهيئات
45-43	رابعا: الاستقصاء العمومي
50-45	الفرع الثاني: مرحلة المصادقة النهائية
51	الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله
77-52	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

64-52	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
55-52	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
53-52	أولاً: التعريف التشريعي
54-53	ثانياً: التعريف الفقهي
55-54	ثالثاً: نطاق تطبيق المخطط
70-55	الفرع الثاني: موضوع ومحتوى مخطط شغل الأراضي
56-55	أولاً: موضوع مخطط شغل الأراضي
62-57	ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي
64-63	الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي
77-64	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط
64	الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد
65-64	أولاً: إقرار إعداد المخطط عن طريق مداولة
66-65	ثانياً: الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي وإصدار قرار المداولة
67-66	ثالثاً: إصدار قرار إداري يحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط
69-67	رابعاً: إصدار القرار المتضمن الجهات المشاركة في مخطط شغل الأراضي
70-69	خامساً: مرحلة الاستقصاء العمومي
77-70	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي
89-78	المبحث الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير عند غياب المخططات العمرانية
79-78	المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير
79-78	الفرع الأول: التعريف التشريعي
79	الفرع الثاني: التعريف الفقهي
84-79	المطلب الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 175-91
81-80	الفرع الأول: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية له
82-81	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض
84-83	الفرع الثالث: القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها ومظهرها
89-84	المطلب الثالث: قواعد التهيئة والتعمير بمناطق الجنوب
86-85	الفرع الأول: كيفية استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبني

87-86	الفرع الثاني: نمط البناءات
89-87	الفرع الثالث: تصميم البناءات وتوجيهها
207-90	الفصل الثاني: الرقابة من خلال الرخص والشهادات العمرانية
159-91	المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء
115-93	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها
96-93	الفرع الأول: تعريف وخصائص رخصة البناء
93	أولاً: التعريف التشريعي
94-93	ثانياً: التعريف الفقهي
96-94	ثالثاً: خصائص رخصة البناء
115-97	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
103-97	أولاً: النطاق الشخصي
109-104	ثانياً: النطاق الموضوعي
115-109	ثالثاً: النطاق المكاني
152-115	المطلب الثاني: إجراءات وكيفيات تسليم رخصة البناء
123-115	الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء
134-123	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء
149-134	الفرع الثالث: البت في طلب رخصة البناء
139-135	أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء
149-139	ثانياً: مضمون قرار رخصة البناء
152-149	الفرع الرابع: تبليغ ونشر قرار رخصة البناء
159-152	المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن منح رخصة البناء
1157-152	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء
159-158	الفرع الثاني: آثار رخصة البناء بالنسبة للإدارة
-160	المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصتي التجزئة والهدم
176-160	المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة التجزئة
163-160	الفرع الأول: مفهوم الرخصة ونطاق تطبيقها
161-160	أولاً: التعريف التشريعي
161	ثانياً: التعريف الفقهي
162	ثالثاً: خصائص رخصة التجزئة

163	رابعاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
171-163	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
166-163	أولاً: إيداع ودراسة طلب رخصة التجزئة
171-167	ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
176-171	الفرع الثالث: آثار تسليم رخصة التجزئة
194-177	المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة الهدم
182-177	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم ونطاق تطبيقها
177	أولاً: التعريف التشريعي
178	ثانياً: التعريف الفقهي
180-178	ثالثاً: خصائص رخصة الهدم
182-180	رابعاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم
189-182	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
194-189	الفرع الثالث: البنائيات الآيلة للانهايار والأحكام الخاصة بها
207-194	المبحث الثالث: النظام القانوني لشهادتي التعمير والتقسيم
200-194	المطلب الأول: النظام القانوني لشهادة التعمير
200-194	الفرع الأول: مفهوم وإجراءات الحصول على شهادة التعمير
195	أولاً: التعريف التشريعي
196-195	ثانياً: التعريف الفقهي
197-196	ثالثاً: خصائص شهادة التعمير وتمييزها على بطاقة المعلومات
200-198	رابعاً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير
200	الفرع الثاني: آثار منح شهادة التعمير
207-201	المطلب الثاني: النظام القانوني لشهادة التقسيم
201	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها
201	أولاً: التعريف التشريعي
202	ثانياً: التعريف الفقهي
203-202	ثالثاً: خصائص شهادة التقسيم
204-203	رابعاً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم
207-204	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم
209-208	خلاصة الباب الأول

	الباب الثاني: آليات الرقابة البعدية على عمليات التهيئة والتعمير
211	مقدمة الباب الثاني
279-212	الفصل الأول: الرقابة من خلال المعاينة الميدانية
234-213	المبحث الأول: الأجهزة والهيئات المكلفة بالمعاينة
222-214	المطلب الأول: الاجهزة الإدارية المتخصصة
222-214	الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي والاجهزة المساعدة له
215-214	اولا رئيس المجلس الشعبي البلدي
222-215	ثانيا الاجهزة المساعدة لرئيس المجلس الشعبي البلدي
224-222	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية كهيئة استشارية
234-225	المطلب الثاني: الاعوان المؤهلون قانونا
227-225	الفرع الأول: شرطة العمران وحماية البيئة
230-227	الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون طبقا لقانون التهيئة والتعمير
234-230	الفرع الثالث: الأعوان المؤهلون طبقا لقوانين خاصة لها علاقة بقانون التهيئة والتعمير
279-235	المبحث الثاني: كفيات وإجراءات المعاينة
244-235	المطلب الأول: الزيارة الميدانية لورشات الاشغال
237-236	الفرع الأول: الوقت المحدد للزيارة الميدانية
242-238	الفرع الثاني: الخطوات القانونية للزيارة الميدانية
244-242	الفرع الثالث: الحماية المقررة للأعوان المؤهلين
279-244	المطلب الثاني: تثبيت مخالفات التعمير بموجب محاضر
261-247	الفرع الاول: أنواع المحاضر
253-247	اولا: محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة بناء
259-253	ثانيا: محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة
261-259	ثالثا: محضر معاينة اشغال هدم شرع فيها بدون رخصة هدم
263-261	الفرع الثاني: حجية المحاضر
279-263	الفرع الثالث: العقوبات المقررة على المخالفين
354-280	الفصل الثاني: الرقابة من خلال شهادة المطابقة وإجراء تحقيق المطابقة
304-285	المبحث الأول: شهادة المطابقة وفقا للقانون رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية

	له
289-285	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها
287-285	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
286-285	أولاً: التعريف التشريعي
287-286	ثانياً: التعريف الفقهي
288-287	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
289-288	الفرع الثالث: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
288	أولاً: النطاق الشخصي
289-288	ثانياً: النطاق الموضوعي
289	ثالثاً: النطاق المكاني
301-290	المطلب الثاني: إجراءات وكيفيات تسليم شهادة المطابقة
293-290	الفرع الأول: تقديم طلب شهادة المطابقة
294-293	الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة
301-294	الفرع الثالث: البت في طلب شهادة المطابقة
295-294	أولاً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة
301-295	ثانياً: مضمون قرار شهادة المطابقة
304-302	المطلب الثالث: آثار تسليم شهادة المطابقة
354-305	المبحث الثاني: إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها طبقاً للقانون رقم 15-08 والمراسيم التطبيقية له
323-306	المطلب الأول: مفهوم ونطاق تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
307-306	الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
307-306	أولاً: التعريف التشريعي
307	ثانياً: التعريف الفقهي
310-308	الفرع الثاني: خصائص إجراء مطابقة البناء وإتمام إنجازها
323-310	الفرع الثالث: نطاق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
311-310	أولاً: النطاق الشخصي
320-311	ثانياً: النطاق الموضوعي
323-320	ثالثاً: النطاق المكاني
340-324	المطلب الثاني: إجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها



329-324	الفرع الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة
325-324	أولاً: التصريح بالبنائية
329-325	ثانياً: الملف المرفق بالتصريح
331-329	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة
340-331	الفرع الثالث: البث في طلب تحقيق المطابقة
332-331	أولاً: تشكيل لجنة الدائرة وكيفيات سيرها
340-332	ثانياً: مضمون قرارات لجنة الدائرة
354-341	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على إجراء تحقيق مطابقة البنائيات
347-341	الفرع الأول: بالنسبة للبنائيات المتممة أو غير المتممة
343-341	أولاً: البنائيات المتممة
347-343	ثانياً: البنائيات غير المتممة
356-347	الفرع الثاني: حالة رفض طلب إجراء تحقيق المطابقة
348-347	أولاً: تشكيلة لجنة الطعن وسيرها
354-348	ثانياً: مضمون قرارات لجنة الطعن
356-355	خلاصة الباب الثاني
365-357	خاتمة
396-367	قائمة المصادر والمراجع
404-398	فهرس الموضوعات

## "رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"

### ملخص:

رغبة من المشرع الجزائري في المحافظة على المجال العمراني وتنظيمه والاستغلال العقلاني للمقار الحضري وضبط عملية التوسع العمراني العشوائي غير القانوني، أوجد آليات ووسائل قانونية تمارس بموجبها الجماعات المحلية رقابتها في مجال البناء والتعمير.

وعلى الرغم من الأهمية التي أولاها المشرع للمجال العمراني، إلا أنّ ظاهرة انتشار البناء المخالف لقوانين التهيئة والتعمير لازالت تثير العديد من الإشكاليات خاصة على الصعيد العملي.

**« Local groups monitoring of the preparation and reconstruction processes  
in Algerian legislation »**

### Abstract.

The Algerian legislator, which a view to preserving and regulating the urban area, the rational exploitation of urban land and the control of illegal and indiscriminate urbanization, has created legal mechanisms and means by which local groups practice control over construction and reconstruction.

Despite the importance attached by the legislator to the urban sphere, the widespread construction contrary to the laws of development and reconstruction still raises many problems, particularly in practice.