

جامعة زيان عاشور – بالجلفة –

كلية العلوم القانونية

قسم الحقوق

القرارات الجماعية والفردية لتهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الدكتور

د/ ضيفي النعاس

إعداد الطالب:

حمودة كمال

أعضاء اللجنة المناقشة :

الصفة	الإسم واللقب
رئيسا	د/ محديد حميد
مشرفا ومقررا	د/ ضيفي النعاس
عضوا مناقشا	د/ بريكي محمد

السنة الجامعية 2016/ 2017

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع وثمره المجهود العلمي
إلى الوالدين الكريمين أمي وأبي أطال الله في عمرهما
إلى إخوتي وأخواتي وأولادهم
إلى زوجتي الكريمة وابنتي العزيزتين ليينا وسهام و ابنني حسن عبد الغفار
إلى جميع الزملاء في الدرب العلمي
إلى زملائي في العمل
إلى كل من علمني حرفا

شكر و تقدير

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الكريم والفاضل الأستاذ ضيفي النعاس
الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة والذي لم يدخر أي جهد

في سبيل مساعدتي

كما أشكر جميع طاقم الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا
وساعدونا في اكتساب العلم والمعرفة

كما اشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد لإنجاز هذه المذكرة .

مقدمة

تسهر الدولة من أجل حماية النسيج السياحي من الشواطئ و الغابات وكذا الإهتمام بالمناطق الجبلية و البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ومن جانب آخر فإن العمران هو وجه الدولة و الحضارة و عليه فإن أي بناء في محيط عمراني و أي منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع و ضبطتها قواعد تنظيمية ، إلى جانب ذلك فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذا مخطط شغل الأراضي وكل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة و الذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة تعميم، و أي تجزئة في قطعة أرض معدة للبناء يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة، وكل مبنى يشكل خطرا على المالك و على الغير. فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك لكن بعد ترخيص من الجهات المختصة.

ونظرا للاهتمام البالغ من المشرع بهذه المسائل سن مجموعة من القواعد الخاصة، منها قانون التوجيه العقاري 90 / 25 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية، و بعدها قانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المراسيم التطبيقية له و النصوص المعدلة، إضافة إلى القوانين المتعلقة بحماية البيئة و التنمية المستدامة و حماية المناطق الجبلية و حماية الساحل و القانون المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى.

ينهل الموضوع أهمية بالغة من خلال إبراز وتجليه مكامن ومنابع النقص التي يعرفها العمران في بلادنا ، هل من الجانب التشريعي؟ أي من جانب المشرع مع العلم أن المشرع أصدر مجموعة من القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير أم من جانب الإدارة التي منحت هذه المكثات القانونية من أجل تنظيم عملية التهيئة والتعمير وإدارة المدن، ولكن عند تتبع حالة العمران في المدن الجزائرية وإطرها المعيشي وما يشهده من تدهور وقصور يدرك أن هناك خلال واضح في أداء البلديات لدورها في تنمية العمران الحضري ويضاف إلى ذلك أن الدراسة تكتسي أهمية بالغة لكونها تكشف حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء مثل هدم البنايات التي تمت دون رخصة البناء.

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية وعوامل موضوعية التي دفعت لاختيار الموضوع نحصرها في مايلي :

- رغبتنا في معرفة أسباب انتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه مدننا معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير
- معرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص
- ارتباط موضوع القرارات العمرانية بقانون التعمير.

رغم هذه النصوص فإن مشكلة البناء الفوضوي وعدم إحترام المعايير القانونية أدى إلى ظهور عدة مشاكل ومنازعات عديدة خاصة بعد زلزال ماي 2002 في الجزائر وعليه فالموضوع يثير المشاكل الآتية:

- ماهي القرارات الجماعية والفردية للتهيئة والتعمير في القانون الجزائري ؟
 - إلى أي مدى أسهم كل من التشريع والإدارة في تنظيم عملية التهيئة والتعمير في الجزائر ؟
- ومن أجل دراسة هذا الموضوع للوصول إلى الإجابة عن الإشكاليات التي يثيرها نتبع منهج تحليلي وصفي انطلاقا من النصوص القانونية التي تعالج الموضوع وتحليلها بالربط مع النصوص القانونية التي تعالج الموضوع وتحليلها بالربط مع النصوص الأخرى ذات الصلة وبيان الحالات العملية لها.

وعليه فتكون خطة الدراسة كما يأتي :

- نبين في الفصل الأول: القرارات الجماعية التنظيمية للتهيئة والتعمير فعالج في
- المبحث الأول: القرارات العامة للتهيئة والتعمير المطبقة حال غياب مخططات التهيئة فتركز في :
- المطلب الأول : على القواعد المطبقة على شروط شغل الأراضي وبعدها
- المطلب الثاني :الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء
- المطلب الثالث :الأخطار الكبرى التي تهدد البناء لبيان المخططات الكبرى للوقاية منها.
- المبحث الثاني: المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
- المطلب الأول :الأحكام المشتركة بينها
- المطلب الثاني :الأحكام الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأخيرا
- المطلب الثالث :أحكام مخطط شغل الأراضي.
- ونعالج في:

الفصل الثاني :الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير انطلاقا من

المبحث الأول: الرخص التي نعالجها انطلاقا من

المطلب الأول :رخصة البناء

المطلب الثاني: رخصة الهدم

المطلب الثالث :رخصة التجزئة

أما المبحث الثاني: فنخصه للشهادات منها

المطلب الأول : شهادة التعمير

المطلب الثاني :شهادة القسمة

المطلب الثالث : شهادة المطابقة .

الفصل الأول :

القرارات الجماعية للهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري

إن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة ومجردة ومن نص المادة 03 من القانون 90-29 على ((مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البيانات للقواعد العامة للهيئة والتعمير المحدد في المواد أدناه من هذا الفصل))، وعليه سنعالج القرارات العامة للهيئة والتعمير (المبحث الأول) وبعدها المخططات المتعلقة بالهيئة والتعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول: القرارات الجماعية لتهيئة والتعمير:

في مخططات التهيئة، تتم عملية تنظيم التعمير و البناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي (المطلب الأول) وبمراعاة القواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء (المطلب الثاني) مع ضمان احترام قواعد الحماية و الوقاية من المخاطر الكبرى (المطلب الثالث)

المطلب الأول: القرارات المتعلقة بشغل الأراضي:

عملية التهيئة والتعمير تخص الأرض (العارية)، لذلك وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض سواء الفلاحية (الفرع الأول) أو المناطق السياحية (الفرع الثاني) والأراضي الواقعة في المناطق العامرة و القابلة للتعمير (الفرع الثالث)

الفرع الأول: أحكام شغل الأراضي الفلاحية:

اهتم المشرع بحماية الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، من أجل السهر على الحفاظ على طبيعتها¹ كما وضع قيود في استغلالها، خاصة منها عدم البناء، فلا يمكن إنجاز مباني في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة² من السلطة الإدارية، حسب الأشكال المحددة في شروط تسليم رخصة البناء .

وكل بناء يراد إنجازه داخل مستثمرة فلاحية³ أو منشأة أساسية ولو مخصصة للعمل الفلاحي لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة صريحة بالبناء، والقيام بإنجاز أي بناء أو مشروع لاصلة له بالفلاحة ودون الحصول على رخصة يؤدي إلى فقدان صفة العضو في المستثمرة. كما أن البنايات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بإنجازها إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية⁴

1 / صفت المادة 4 و 5 من القانون رقم 25/ 90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية، إلى أراضي خصبة و أراضي خصبة جدا وأراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب.

2 / أنظر المادة 35 من القانون 25/ 90

3 يتعلق الأمر بالأراضي التابعة للأملك الوطنية المسيرة في إطار المستثمرات الفلاحية.

4 / أنظر المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 90-54 المؤرخ في 06 فبراير 1990 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 87 / 19.

الفرع الثاني: أحكام متعلقة بشغل المناطق السياحية:

تعتبر المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية، وكل أشغال البناء، وأي تعمير فيها يخضع لضوابط وتتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران، وفق مخطط التهيئة والسياحة 5 هذا المخطط يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء 6 وهذا لغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة باستغلال العقلائي والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية كما يحدد المناطق القابلة للتعمير و البناء، وهي مناطق تتمتع بحق البناء، ويبين ارتفاعات عدم البناء الخاص بها، كما أن شكل المنشآت وقواعد التقنية لإنجازها تعدمن قبل الدولة في إطار هذا المخطط ولا يسمح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا بناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة 7 إذا كانت المنطقة تدخل ضمن المعالم الثقافية.

وفي حالة لإنجاز أشغال مخالفة لأحكام مخطط تهيئة المناطق السياحية فإن الدولة تلجأ إلى إجراءات وقف الأشغال وفي حالة عدم الاستجابة تلجأ لتهديم البناءات و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية كما يكون المخالف محل متابعة جزائية، كون هذه الأفعال تشكل جنحة يعاقب عليها بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح من مائة ألف دينار إلى ثلاثة مائة ألف دينار.

الفرع الثالث: أحكام متعلقة بمناطق العامرة أو القابلة للتعمير:

الأراضي العامرة هي الأراضي التي يشغلها لجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها لو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبينة أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات 8 أما الأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير 9

5/ أنظر المادة 12 من القانون 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي .

6 فرخصة التجزئة تبين حقوق البناء، والشروط والقيود التي ترد عليه.

7- أنظر المادة 2 من القانون رقم 03/ 03.

8 أنظر المادة 20 من القانون 90 / 25.

9. أنظر المادة 21 من القانون 90 / 25

فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة، بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة 10 فإنه على المباشر في أعمال البناء، احترام المظهر الخارجي للبنايات، وحماية قواعد حماية البيئة 11 عن طريق احترام قواعد التهيئة، إعداد قنوات صرف المياه القذرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب.

أما إذا كان البناء المراد انجازه يقع في منطقة مخططة لإنشاء مدينة جديدة فعلى الباني احترام مخصصة تهيئة المدينة الجديدة، والشروط المتضمن فيه حسب ما جاء في القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها. وإذا كان البناء يقع في منطقة محمية، تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فإنه تقع على الباني قيود جديدة محددة بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، التي تشترط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة، ويشترط هذه الرخصة حسب المادة 31 من القانون السالف الذكر في المشاريع الآتية:

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع عادة تأهيلها إضافة بناء جديد إليها صلاحها.
- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.

المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء:

تنظم عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة والتعمير، بموجب القواعد العامة المحددة لشروط البناء 12 التي تبين القيود المشمولة برخصة البناء (الفرع الأول) و الارتفاقات الخاصة بعدم البناء أو الابتعاد (الفرع الثاني) والالتزامات التي تقع على طالب رخصة البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القيود التي ترد على عاتق الباني:

في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تتم عملية تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية وفي شكل: قيود قانونية تقع على عاتق 13 الباني، وتفرض هذه القيود، عند

10 /تخص بالذكر رخصة البناء، وشهادة التعمير، ورخصة التجزئة.

11 - حسب ما جاء بها القانون رقم 03-10 لـ 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

12 يقصد في هذا المجال بأدوات التهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

13 / أنظر المادة 04 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

طلب رخصة البناء، وتشمل هذه القيود:

1- عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي :يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا تشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي،التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها، حجمها، إستعمالها المساس بالسلامة وبالأمن العمومي14 .

2-لا يكون البناء المراد إنجازه في وعاء أرض معرضة للأخطار : ويشمل هذه الأخطار الفيضانات، الإنجراف ،انخفاض التربة،انزلاقها،الزلازل،والجرف فلا يمكن منح رخصة البناء أية منطقة إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة. وأكد هذا القيد،القانون رقم04 - 02 المؤرخ في 13ذي القعدة عام 1425 الموافق 25ديسمبر سنة2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير.

3- عدم المساس بالبيئة :فإذا كان للبناء والأشغال التي يزعم إنجازها المساس بالبيئة،فإن السلطة المختصة بمنح رخصة البناء ترفض تسليمها .أكد هذا القيد القانون رقم03 - 10المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

4 - عدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية : يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو تغيير في المعالم الأثرية والتاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون رقم98 - 04 المؤرخ في 15جوان 1998المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية 15وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

14 / أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

15 - أنظر المادة 31من القانون رقم 98 / 04 . المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الصادر بتاريخ 17/06/1998 جريدة رسمية 44

5 - احترام القواعد الدنيا للتهيئة: بناء على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعة سكنية، في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير والمرور وربطها بالطرق للعامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق و المخاطر الأخرى 16 .

الفرع الثاني: الارتفاقات المقيدة لحق البناء:

هذه الارتفاقات مفروضة بقوة القانون، مفادها تقييد جزئيا أو كلياً لحق البناء، وتقسم إلى ارتفاقات البناء والارتفاقات عدم البناء.

لا يمكن تشييد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها 7، إذا كانت هذه البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنها تبتعد بأربعة أمتار.

كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع بخمسين مترا من جانبي الطريق، والابتعاد بثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية 18 و الهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن وطمأنينة السكان ولحفظ الصحة.

2 - ارتفاقات عدم البناء : تتمثل ارتفاقات عدم البناء في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر من ذلك 19 ونص على بعض هذه الارتفاقات القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح رخصة ويمنع البناء في الأماكن التي تمر منها خيوط نقل الكهرباء ذات الضغط العالي

المطلب الثالث: الأحكام متعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى:

لضمان حماية أكبر لمنشآت في حال غياب مخطط شغل الأراضي ومخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى.

16 / أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 لـ 28 ماي سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

17 - أنظر المادة 05 من القانون 29/ 90

18 أنظر المادتين 10، 11 من المرسوم التنفيذي 91 / 175.

19 - أنظر القانون رقم 02 - 01 المؤرخ 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات .

وعلى هذا الأساس نصت المادة 19 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى 20 على أن يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط أو لخطر الجيولوجي أو خطر الفيضانات أو البناءات المتواجدة على امتداد قنوات المحروقات أو الماء ويكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي يبين ارتفاعات عدم البناء. وأخضع هذا القانون المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الرقابة ومتابعة خاصة حسب طبيعة الخطر.

فبالنسبة للخطر الزلزالي أنشأ هذا القانون في المادة 22 منه على إجراءات تكميلية لمراقبة البناءات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل 21 ، كما أنه قد يشترط للقيام بإنجاز مباني في أماكن معرضة لخطر زلزالي أن تشترط الإدارة في رخصة البناء، على المعني احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل، وتعود الصرامة في فرض هذه القواعد إلى ما نتج عن وقوع زلزال 21 ماي 2003 وما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم عمليات التعمير و البناء والرقابة عليه.

ولسد هذه النقائص تدخل المشرع بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 الموافق ل 2004/08/14 الذي عدل بموجبه القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونص في المادة 04 التي عدلت المادة 11 من القانون 29/90 على أن أدوات التهيئة والتعمير أي مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحدد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار

الطبيعية والتكنولوجية، كما تحدد هذه المخططات الأراضي المعرضة لهذه الأخطار وكذا طبيعتها كما تبين إجراءات تحديد أو منح البناء وفي كل هذه الحالات يتم تسليم هذه الكوارث والأخطار مهما كان نوعها بموجب منظومة تثبت مجموعة ترتيبات و التدابير القانونية المتخذة من أجل ضمان الظروف المثلى للإعلام والنجدة و الإعانة و الأمن والمساعدة، وتدخل الوسائل الإضافية

20 - القانون رقم 04-02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004. لمتعلق من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

21 - أنظر المادة 22 من القانون رقم 20/04.

أو المختصة حسب ما جاءت به المادة 04 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/15 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى. ويراعى في مجال ضمان الإعلام والنجدة و الإعانة والأمن والمساعدة أثناء إعداد مخططات التهيئة و التعمير وكذا عند منح مختلف الرخص والشهادات كما سنراه لاحقا.

ولهذا الغرض وفي مجال البناء تهدف منظومة الوقاية من الأخطار حسب المادة 07 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى إلى الأخذ بعين الاعتبار مختلف الأخطار في استعمال الأراضي وفي مجال البناء من أجل التقليل من درجة قابلية الإصابة بها. وبينت المادة 10 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى مجموع الأخطار التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية وهي:

- الزلازل والأخطار الجيولوجية، الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية و الطاقوية، الأخطار الإشعاعية والنووية، الأخطار المتصلة بصحة الإنسان الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والبنيان ومختلف أشكال التلوث الجوي والأرضي أو البحري أو المائي وكذا الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية.

- وكرس هذا القانون رقم 04 / 20 ليس فقط المنظومة الوطنية للوقاية بل أيضا منظومة محلية تشمل المدينة و القرية حسب ما جاء في المادة 17 منه.

- كما تحدد هذه المخططات المناطق المثقلة باتفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير الذي يأخذ بعين الاعتبار عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، كما تبين بالنسبة للبناءات المتواجدة قبل صدور هذا القانون فتكون لها تدابير خاصة به، وأكدت المادة 22 على تكريس إجراءات تكميلية لمراقبة هذه البنايات والمنشآت كما أكد هذا القانون على أن مجموع الأشغال المتضمنة في هذا القانون تعتبر ذات منفعة عمومية وأحالت طريقة تطبيقه إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد، لكن في كل الأحوال لا بد أن تأخذ بعين الاعتبار عند إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة و التعمير.

المبحث الثاني: المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

لمخططات التهيئة والتعمير أحكام مشتركة (المطلب الأول) كما ينفرد كل مخطط بأحكام خاصة سواء مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني) أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الأحكام المشتركة بين مخططات التهيئة والتعمير:

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي²² هذه المخططات لها أحكام مشتركة تشمل أساسا في المحتوى العام من التوجيهات العامة للتهيئة (الفرع الأول) وشروط ترشيد استغلال الأرض والمساحات الأخرى (الفرع الثاني) كما تبين توقعات التعمير و الوقاية من الأخطار الكبرى (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التوجيهات العامة للتهيئة المتضمن في المخططات:

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي²³ وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء²⁴، وتم تحديد هذه التوجيهات وفق الدراسة تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت ويتعلق الأمر بما يأتي:

- مخطط التهيئة العمرانية • مخطط التوجيهي للمدينة الجديدة • مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى.

كما أن مخططات التهيئة والتعمير تبين بالاستناد إلى توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة²⁵

22 / أنظر المادة 10 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

23 / أنظر المادة 11 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

24 / أنظر المادة 12 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

25 - أنظر القانون رقم 01 / 20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة

وهذا من أجل خلق قانون في البنية الحضرية والنسيج العمراني، من أجل حماية لأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، كما يهدف إلى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات وقواعد البناء فيها.

كما تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الأوساط العمرانية عن طريق التأكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير، مخطط تبين طريق صرف المياه القذرة والنفايات كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ماجاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة الذي يعاد لرخصة التجزئة.

فمخطط تهيئة المناطق السياحية (حسب المادة 12) يدخل ضمن أدوات التهيئة الإقليمية والعمران في تبين هذا المخطط خصوصا كل منطقة وحاجاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافة و الالتزامات التي تقيد استغلالها كما تبين المناطق القابلة للتعمير والبناء، و المناطق المحمية، كما تعد التجزئة المخصصة لإعداد المشاريع السياحية مما يسمح بمعرفة حقوق البناء والارتفاعات المتعلقة بها و المخططات التقنية للتهيئة وتبين العقار السياحي القابل للبناء 26 كما تبين التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة 27 كما تبين توجهات هذه المخططات أدوات و ميكانيزمات الحماية والوقاية من الأخطار الكبرى، وفق لمخطط الوقاية، وشروط البناء فيها وارتفاعات عدم البناء، التي قد تمس بعض المناطق منها المعرضة لخطر زلزالي كبير 28

26 / أنظر المادتين 1 و 2 من القانون 03 / 03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية

27 - أنظر القانون رقم 02- 08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها

28 - أنظر القانون رقم 04 / 20 لـ 25 / 12 / 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية والمستدامة

الفرع الثاني: أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي:

تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد استعمال واستغلال الأراضي وارتفاقات المنع من البناء التي ترد عليها، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة الأرض، قواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاقات القيد من البناء التي ترد عليها. ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء وبيان قيود البناء التي ترد عليها وشروط تجزئتها إنشاء تجمعات سكنية بها مع بيان ضروري لترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية المناظر و المواقع الحساسة 29 وعدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية 30 .

الفرع الثالث: بيان توقعات التعمير و قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى:

تعد توقعات التعمير المبينة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، بناء على دراسات مصالح التعمير، وتأخذ بعين الإعتبار، العمران الحضري وقواعد توسعه وكذا تحدد المنشآت المنجزة والمراد انجازها في كل سنة و حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص المتعلقة بالبناء والتعمير (رخصة البناء، شهادة التعمير، رخصة التجزئة).

كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار سواء، الزلزال، الفيضانات، الإنجراف حسب ما هو محدد في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى وتبين شروط البناء حسب طبيعة الأرض وطرق تجنب هذه المخاطر وفق لمخططات الوقاية. كما تبين ضمن قواعد الوقاية، حالات عدم قابلية الأرض للبناء نظرا لوجود خطر كبير، لا يمكن تدارك آثاره.

المطلب الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي نص عليها لقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 الذي يبين محتواه (الفرع الأول) والمرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 08 ماي 1991 الذي ضبط كفاءات إعدادة والمصادقة عليه (الفرع الثاني).

29 / أنظر المادة 04 من القانون رقم 04-05 من سنة 2004 المعدل للمادة 11 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

30 / أنظر القانون رقم 98-04 ل 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

الفرع الأول: محتوى هذا المخطط:

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية 31 وبيين: 1- أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما بين إلزاميا أيضا مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من الأخطار الكبرى 32

2 / تقسيم الأراضي الداخلة فيها إلى قطاعات 33 محددة كما يلي:

أ / القطاعات المعمرة : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة مابينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كما لمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

ب / القطاعات المبرمجة للتعمير : تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المادة 21 من القانون 90 / 29).

ج / قطاعات التعمير المستقبلية : تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة.

وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء 34 و لا يرفع هذا الارتفاق إلى ضمن

أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه (المادة 22 من القانون 90 / 29) وفي غياب هذا

31 / أنظر المادة 176 من القانون 90 / 29 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 / 177.

32 - حدد القانون 04 - 20 لـ 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، قواعد ومخططات التدخل

33 - القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية ويتوقع تخصيص أراضيها للاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة لأصناف الأراضي.

34 - ارتفاع عدم البناء : هو قيد يرد على حق البناء في بعض المناطق بحكم القانون يمنع كل شخص من إنجاز مشروع عليها إلى حين رفع هذا القيد.

المخطط تمنع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة الارتفاق عدم البناء.
يرفع ارتفاق عدم البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات و المنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي.

د/القطاعات غير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة كبقية وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كقاعدة، لكن أن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة، ومبينة بدقة.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتحضير المخطط:

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 26 من القانون 90/ 29 يتم الإعداد بمبادرة من رئيس المجلس البلدي وتحت مسؤوليته.

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة من المجلس الشعبي أو من المجالس الشعبية المعنية 35 وتبين المداولة:

• التوجيهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.

• كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط 36 وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاق إعداد المخطط إلى الوالي المختص إقليميا، ونشره مدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من:

- الوالي إذا كان التراب تابع للولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

35 - أنظر المادة 25 من القانون 90- 29 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91

36 - لذكر على سبيل مثال هذه المصالح : مصلحة البيئة على مستوى الولاية ، مديرية السياحة، الغابات، لحماية المدنية.

وإذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة مابين البلديات 37 تكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية . يرأسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط. ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال آجال 15 يوم من توصلهم بالقرار، كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية (أ) وأخرى على مستوى المحلي (ب).

أ / الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل الأشغال العمومية المواقع الأثرية، البريد والمواصلات، بموجب التعديل الصادر بموجب القانون رقم 20/ 04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألزم استشارة :

مصلحة البيئة : وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة.

التهيئة العمرانية : لأن المخطط التوجيهي، يكون وفق أيضا لتوجيهات مخطط التهيئة العمرانية.

السياحة : لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة، وبعد من بين أدوات التهيئة.

ب / الهيئات والمصالح على المستوى المحلي: الطاقة، النقل، توزيع المياه.

تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية ونشر على مستوى البلدية منذ شهر 38 وبعد إعداد مشروع المخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي ، يبلغ للإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91 / 177 لإبداء رأيها خلال 60 يوم ، بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية ويعين مفوض أو محقق أو أكثر لهذا الغرض 39 .

يبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها، وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه والتحقق المرفق به، ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يعرض على

مستوى المجلس الشعبي الولائي قرضا لحصول على رأيه خلال أجل 15 يوم.

37- أنظر المادة 9-10 من القانون 08/90 لـ 1990/04/07 المتعلق بالبلدية

38- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 / 177.

39- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 / 177.

يصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة 40 من طرف:

(1) بقرار من الوالي.

02) مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين ببناء على تقرير وزير التعمير. وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات المعنية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ، ومختلف المصالح التي قدمت رأيها حول عملية إعداده. وعندها ينشر المخطط لإعلام الجمهور به ، ولا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع وأصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط 41 . ونظرا لأهمية هذا المخطط ، كون أن عملية التعمير تكون على أساسه وأنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط ، و نظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة، كقانون متعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة ، السياحة البيئية، فإنه لا بد من التنسيق في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى المخططات الأخرى المشار إليها أعلاه.

المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي:

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير، ونظرا لأهميته لا بد من التعريف به (أولا) وبيان مكوناته (ثانيا) وإجراءات إعداده (ثالثا).

أولا : التعريف بالمخطط : هو من أدوات التعمير المنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة وبيبين أحكامه المرسوم التنفيذي 91 / 178 المؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

هذا المخطط هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي المساحات والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير، والطبيعية منها.

كما يعتبر وسيلة قانونية ضبط استعمال الأرض ، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها كما يبين حسب المناطق، القواعد المتعلقة بحقوق البناء ، وكذا (zone) الرئيسي

40 -أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 177.

41 / أنظر المادة 28 من القانون 90 - 29 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 177.

ويقسمها إلى مناطق وجهة وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، ويبيّن بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والارتفاقات التي من شأنها تحديد و تقيد إمكانيات البناء وأحيان منعها 42 هذا في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 43 ويجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها 44

ثانيا : مكونات المخطط:

- يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 ماي 1991

يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، يتكون

من نوعين من الوثائق:

* وثائق مكتوبة : وهي عبارة عن لائحة تنظيم .

* وثائق بيانية : وهي عبارة عن مخططات بيانية وتصاميم

1- الوثائق المكتوبة : وتسمى لائحة تنظيم 45 ويشمل على الخصوص على تقرير تقديمي أو

ما يسمى بمذكرة تقديم - أ - والتنظيم أي مجموعة القواعد - ب - .

أ - التقرير التقديمي مذكرة تقديم : يثبت في هذه المذكرة تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع

أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج ا لمعتمد للبلدية أو البلديات المعنية،

تبعاً لأفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية.

ب - التنظيم - أي مجموعة القواعد : تبين بكل دقة طبيعة ، شروطاً إمكانات استعمال الأرض ،

كما تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء

42 - هذه الارتفاقات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طابع البناءات أنظر المادتين 32، 31 من القانون 29/90

43 - الأستاذة ليلي زروقي، المرجع السابق.

44 . - أنظر المادة 34 من القانون 90-29

45 / أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/178.

المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة 46 .

تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق أجزاء تراب البلدية 47 ويتعلق الأمر بالساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد. فبالنسبة للساحل فتم تنظيمه بموجب القانون رقم 02-02 ل 02 05 فبراير 2002 الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به وشروط والقيود التي تضبط أي بناء فيه.

أما المناطق ذات الميزة الثقافية فحضيت بقانون خاص لها ووضع قواعد الحماية فيها، وهذا بموجب القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي .

ويعبر عن حقوق البناء والقواعد المتصلة بها بمعامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المرتبطة بها ويبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية و ما يتصل بها من بناء، وبيان المساحات المهيأة وغير المهيأة وكذا تخصيصها. كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية، وموقع البناية بالنسبة إلى الطرق العمومية، ومع البنايات المجاورة لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي، وموقف السيارات المساحات الفارغة و المغارس.

إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها الطرق المؤدية لها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة، والتي تتحملها الجماعات المحلية، وتوضح آجال إنجازها.

2- الوثائق البيانية : تتمثل في المخططات البيانية المرفقة لمخطط شغل الأراضي، تتمثل في:

- مخطط بيان الموقع : يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعة، سواء منطقة عمرانية، الموجهة للتعمير، طبيعية، ويكون المخطط بمقياس (1/2000 أو 1/5000)
- مخطط الواقع القائم : يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة بمقياس 1/500 أو 1/1000
- مخطط تهيئة عامة : يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق

46 / أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 178.

47 / وهي الأجزاء المبينة في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير

- القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،
المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها، وكذا خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة.
- مخطط التركيب العمراني :يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.
 - مخطط طوبوغرافي : بمقياس 1/2000 او 1/5000
 - خارطة بمقياس 1/500 ، 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للاخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية 48 تعد هذه الوثائق البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثالثا: إجراءات تحضيرواعداد المخطط:

يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية 49 و تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية والمهيات والمصالح العمومية و الجمعيات في إعداده.
و بعد المداولة، يصدر القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل:
- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.

ويتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات 50. بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط بإطلاع كل من : رؤساء غرفة التجارة ورؤساء غرفة الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ،ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل 15 يوم من تبليغهم لإطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف .عند انتهاء مدة 15يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية

48- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318.

49 /أنظر المادة 34من قانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/ 178.

50 - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91/ 178.

والهيآت والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط. ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيآت و الإدارية الآتية:

أ- المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة بـ:

• التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية البريد و المواصلات.

- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 - 318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

أضاف إلزامية استشارة: مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

ب - الهيآت والمصالح على المستوى المحلي والمكلفة بـ: توزيع الطاقة، النقل، المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية، وتبلغ الإدارات والمصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، ويكون لها 60 يوم لإبداء آراءها أو ملاحظاتهم، إذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع.

وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي 51 لمدة 60 يوم، ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ، والطريقة، وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء، ويبلغ لوالي بنسخة من القرار تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق، ويرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني، خلال 15 يوم من الانتهاء منه، مصحوبا بكامل الملف والاستنتاجات المتوصل إليها.

وبعدها يرسل مشروع المخطط و سجل الاستقصاء، والاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، وعند عدم الرد بعد انتهاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقة 52 و إذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل

51 / أنظر المادة 36 من القانون 90 - 29 ل. 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 / 178

52 - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91 / 178.

وبيلغ المخطط لكل من : الوالي المختص أو الولاية المختص إقليميا ، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية 53 وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه والمكان، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف 54

مراجعة المخطط : لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي / :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 1 / 3 من حجم البناءات المسموح بها .
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزون لنصف حقوق البناء.

وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91

53 - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91 / 178.

54 - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

الفصل الثاني :

القرارات الفردية للتهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري

القرار الإداري هو الطائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد 55 أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات أو أشخاص معينين بذواتهم وهذه القرارات تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فحواها أو مضمونها بمجرد تطبيقها 56 كما أن القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة حيث أن المصلحة العامة العمرانية هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة 57 كما أن هناك طائفتين من القرارات في مجال العمران رخص وشهادات

المبحث الأول: الرخص العمرانية

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص متمثلة في رخصة البناء رخصة التجزئة و رخصة الهدم الغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي و العشوائي

المطلب الأول : القرار المتعلق برخصة البناء

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال دون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية وتعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي و التجزئات التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع 58.

حيث أن الضمان الأساسي لإحترام قواعد قانون العمران ' هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء ، محافظة في ذات الوقت على

55- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى ، لباد ، الجزائر 2006 ص240

56- عمار عوادي ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2008 ، ص242

57- عزري الزين "دور القاضي الإداري في المنازعات تراخيص البناء والهدم" مجلة مجلس الدولة عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران 2008 منشورات الساحل ص39

58- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، بانتة السنة الجامعية 2008-2009 ص 95

مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار ، ولما كانت رخص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد، فإن رقابة أنشطة البناء في فرنسا تراقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم والتخطيط 59 .

حتى أن بعض الفقه الفرنسي يرى أن لتراخيص البناء سمات وملامح خاصة بها تميزها عن غيرها من التراخيص الأخرى ، قد تكون خصائص عامة مطلقة تخص الأراضي تخص الفضاء المعدة لإقامة البناء ، وهنا يقوم المشرع نفسه أو البلديات الفرنسية بفرض خصائص البناء العامة على سكان الإقليم أو المقاطعة مهما كان عددهم 60

وقد تدخلت أغلب التشريعات لفرض احترام قواعد قوانين العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه استخراج رخصة بناء ، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وكل مصالح الدولة العامة والخاصة ، فالكل أمام رخصة البناء سواسية بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية 61

وهو ما نص عليه المشرع صراحة بموجب المادة 50 من القانون 90-29 حيث ربط حق البناء بالإحترام الصارم بالأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء 62 ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء ، لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا ، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك ، فرخصة البناء هي أكثر القرارات التي تظهر محتويات المخططات العمرانية سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 63.

ومما سبق فإن رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في اطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران 64

59- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطبعة الأولى ، دار الفجر لنشر والتوزيع ، مصر 2005 ص09

60-Henri Jacquot , Droit de l'urbanisme Deuxième édition ,Dalloz 1989, p557

61- عزري الزين ، منازل القرارات الفردية في مجال العمران ، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص12

62- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ص10

63 - Jean-Paul lacaze , les méthode de l'urbanisme ,deuxième édition ,que sais je, France,1993,p108

64- Hyam Mallat : Le droit de l urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au Liban , Brylant ,DELTA et L.G.D.J 1997 ,p.36.

والتي تراعي الشروط المختلفة القانونية والتقنية والبيئية لتواجد هذا البناء بمكان اقامته ،لتضع بذلك الإدارة قيودا وضوابط تفرضها المصلحة العامة العمرانية على الأشخاص - الطبيعية والمعنوية 65

ومن اجل إحاطة أفضل برخصة البناء يتعين علينا الإجابة على التساؤلات التالية :
ما مفهوم رخصة البناء ؟ وما مجال تطبيقها ؟ و ماهي الإجراءات التي تمر بها قبل صدور القرار المتعلق بها ؟ 66

الفرع الاول : التطور التشريعي لرخصة البناء

إن رخصة البناء ظلت كرخصة إدارية مواكبة لحركة البناء في بلادنا ولن تنقطع يوما في ساحة البناء فهي الية دائمة ومستمرة قادرة على الجمع بين المصلحين الخاصة والعامة وعلى حمايتها والحفاظ عليها هذا ماندركه ونلمسه من خلال تتبع المسار التشريعي لتطور لرخصة البناء ، حيث هذه الاخيرة تتطور في كل مرة وفي محطات تاريخية من خلال نصوص قانونية جديدة تجعلها اكثر ملائمة وأكثر صلاحية وأكثر تماشيا مع الاوضاع والرهانات الجديدة للبلاد ففي 1962 امتد تطبيق القانون الفرنسي في مجال رخصة البناء ، في انتظار بناء مؤسسات الدولة والقانون الذي كان ساريا آنذاك هو قانون 15 جوان 1943 في سنة 1975 صدر الأمر 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، هذا الأمر أصبح المرجع الأول لقواعد رخصة البناء بعد أن ألغي بمقتضى المادة 49 منه القوانين المخالفة له - الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 1975-

في سنة 1982 صدر قانون 02-82 المؤرخ في 06 فيفيري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأراضي البناء الذي ألغى الأمر 67-75 بشكل غير مباشر عن طريق المادة 60من التي ألغت جميعا لأحكام المخالفة له - الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1982 -
بعدها صدر الأمر 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي

65- Louis Jacquignon , le droit de l'urbanisme , Edition ,Eyvelles -1975 ,p .68.

66- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ص10

قصد المحافظة عليها وحمايتها -الجريدة الرسمية رقم 84 لسنة 1985 -، المصادق عليه بمقتضى القانون 08-85 الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 1985 حيث أن هذا الأمر لم يلغى قانون 02-82 تماما وإنما محددة منه وهي 04، 06 ، 1/13 ، 14 ، 2/18 ، 38 فقرة أخيرة 42 ، 43 ، 44 ، 45

وتجدر الإشارة أن تطبيق هذا القانون قد أثار صعوبات كبيرة ولم يلبث العمل به طويلا حتى صدر القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرية عامة في مجال العمران عل الرغم أنه لم يلغى العمل بالقانون 08/85 إلى أن صدر القانون 29-90 المؤرخ في 1990 /12/01 المتعلق بالتهيئة والعمران -الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990- الذي ألغى صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة لاسيما القانون رقم 02-82 والأمر 01-85 وبذلك أصبح القانون 29-90 المصدر الأساسي لقواعد العمران ، على رغم أن المشرع عاد مرة أخرى وأصدر المرسوم التشريعي رقم 94- 09 المؤرخ في 1994/05/85 - الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994 - والمتعلق بشروط الإنتاج العمراني وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل بالمادتين 76-78 من القانون 29-90 .

وفي سنة 2004 صدر القانون 05-04 المؤرخ في 2004/08/14 يعدل ويتم القانون 29-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتعديل مس المواد التالية 76-11-07-04 مكرر ، 76 مكرر 1 ، 76 مكرر 2، 76 مكرر 3، 76 مكرر 4 مكرر 5، 81

وأخيرا في سنة 2008 تم إصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها والذي يهدف إلى :

-وضع حد لعدم إنهاء البناءات - تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون

- تحديد شروط شغل واستغلال البناءات - ترقية الإطار المبني وجعله ذو مظهر جمالي .

- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير .

إن القواعد المنظمة لحركة البناء والتعمير هي قواعد موجودة في بعدها الزمني وهي مرنة تتكيف مع تقلبات الظروف والمحيط وما يطرأ من وضعيات جديدة 67

كما هي قواعد ردية كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إشباع حاجاتهم في مادة البناء وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية ، ولم يبق إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض و إلزام الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في البناء ، وعلى أن تحترم أحكام هذه الرخصة طيلة إنجاز الأشغال وبعد الإنجاز ، وكل انحراف في ذلك يعتبر إخلال بعلاقة التعايش بين المصلحتين العامة والخاصة وذلك بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة وما ينجر عنه بالضرورة الوقوع في مستنقع البناء الفوضوي 68

الفرع الثاني: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

لقد اكتفى المشرع بوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لتنظيم تدخل كل من السلطة الإدارية ومالكي العقارات في مجال إقامة وتشيد بنايات ، وهذا عبر أداة رخصة البناء بغرض فرض وضبط سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير ، إذ يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى 69

غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر ، فأستعمل مثلا المشرع المصري لفظ "الرخصة" في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ " الترخيص " في القوانين الحديثة ، أما المشرع الجزائري منذ البداية أستعمل مصطلح "الرخصة" " permis" ومن أجل تحديد أفضل لرخصة البناء بعض التعاريف تم نحدد مجال تطبيقها 70

67- كمال نكواشت ، مرجع سابق ص100

68- نفس المرجع ، ص100

69- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2005- 2006 ص569

70- السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 2002 ص89

1/ تعريف رخصة البناء

هناك عدة تعريف فقهيّة لرخصة البناء منها " هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهرى ينبغى المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء" 71 وعرفت أيضا " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته ، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم " 72 "الرخصة هي التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" 73 " رخصة البناء هو الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية " 74

وعرفت أيضا أنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران " 75 وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في انه عبارة عن " احد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به ، وذكر مواصفاته ، وبيان الغرض منه سكني خدماتي أم تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها ، وكأ حماية المجتمع من الأضرار التي تتجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة 76 .

وعرفت أيضا أنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها للشخص،

71- محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص70

72- بورويس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق ص11

73- Henri Jacquot, François Ppriet , Droit de l'urbanisme ,Daloz ,Delta , 3e Edition 1998,p.547

74- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2006، ص36.

75- G.Peiser, Droit administrative –Edition Daloz, 1971, p.88

76- السيد أحمد مرجان، المرجع السابق ص 90-91.

الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران " 77 رخصة البناء القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاها الحق لشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران " 78 ومن هذا التعريف يتضح لنا أن عناصر رخصة البناء هي :

أ/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

إن رخصة البناء تمنحها سلطة إدارية مختصة بموجب القانون و لا اعتبرت ملغاة بسبب عيب عدم الاختصاص ، وتكون من اختصاص رئيس البلدية حسب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والذي يتصرف باعتباره ممثل الدولة أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI يستصدر رخصة بناء خاصة بتجمعاته السكنية بالبناء أو تمديد إذ يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وكل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص ، وكل البناءات المنجزة على أساسها تعتبر كبناءات وأشغال فوضوية تستحق الهدم والإزالة 79

ب/ أن يكون القرار قبليا

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء ان يحصل على رخصة قبلية تسلمها سلطة إدارية مختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير 80

77- محمد الصغير بعلي ، ((تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري)) مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي العدد الأول ، مارس 2007 ص18

78-- عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ص16

79- عزري الزين ، ((إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري))، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص12

80-أعمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص30

إن رخصة البناء ، من حيث الأصل ، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بناءات قائمة إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته 81 كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون التعمير وإذا خالفت مقتضات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل الطعن ممن له مصلحة في ذلك ، كجمعيات حماية البيئة ، والنقابات ، والجيران ...، يجب أن يكون القرار مراعيًا للشروط الفنية و التنظيمية للبناء 82

ج/ أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا تقتصر التراخيص على مجرد إنشاء البنايات الجديدة ، بل تشتمل أيضا على عمليات التغيير والتحسين في البنايات القائمة ، فلا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة 83

ف نجد أن المشرع الجزائري قد فصل في المقصود بأعمال البناء فجاء في المادة 02 من القانون 82-02 على أنه " لايجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا ، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا لشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أي كان تخصيصه ، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي " .

وكذا في المادة 52 الفقرة 02 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه

81-عزري الزين إجراءات إصدار القرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، ص12

82-عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 16

83- محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر 2006 ، ص17

" تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " وبه ذا يكون المشرع هنا ، قد وضع معنى أعمال البناء في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 قد اكتفى بالذكر " يشترط لك تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة بناء " 84

ومن ثم فإن البناء كعمل مادي فني وفي إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشبيده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية ، بل يتعداها إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه ، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم 85 وتشترك كل هذه التعاريف والمفاهيم التي أعطيت للبناء والمبنى للقيام بها الحصول على ترخيص إداري للبناء في وجود ثلاث خصائص للمبنى تتمثل في الآتي :

- 1- تماسك مادة البناء ومواده، أي كانت طبيعتها ومصدرها من الطوب أو الحجارة أو الإسمنت المسلح أو الطين والخشب.
- 2- اتصال المبنى بالأرض بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به .
- 3- أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان ، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي و القانوني.

د/ أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران

تمنح رخصة البناء في ظل احترام :

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة .
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة

84- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 13 - 14

85- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2006/2005 ص563

ه/ أن يتضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال :

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري ، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء ، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية . والمعيار الإداري متمثل في رخصة البناء وهو المعيار الشامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية

و/ منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير :

إن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل المصالح التقنية المختصة ، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة أن صاحب الرخصة الحق في مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير ، غير أن ذلك لا يأتي إلا من خلال احترام المخططات المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعني حيث إن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني 86 .

2/ أهمية رخصة البناء :

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية:

أ- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع ، هو تمكين طالب صاحب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير ، وذلك بإقامة نسيج عمراني ومتناسق وملائم للحياة وخالي من وظاهر و شوائب البناء الفوضوي ، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة 87

86- كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص97

87- كمال تكواشت ، مرجع سابق ص97-98

التي تفتقر إل حلول سريعة 88 وتتمو بسرعة كبيرة بسبب النزوح الريفي إليها يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة من العشش تتحول الى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي 89 ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تتجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء 90 .

ب - كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :

المصلحة العامة : باحترام قانون التعمير والحفاظ على مقتضياته.

المصلحة الخاصة : من حيث تلبية الإحتياجات للأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة

ج- إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى 91 .

مخططات التعمير: يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير

● المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير * مخطط شغل الأراضي

كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبق على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل في شهادة التعمير وشهادة التجزئة

88- عبد الحميد دليمي ، " المدينة الجديدة بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع " مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الثاني عشر ، نوفمبر 2007 ، منشورات جامعة بسكرة ، ص175

89- عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980 ، ص261

90- نفس المرجع ، ص ص 154-155

- 91- كمال تكواشت مرجع سابق ص 98

شهادة التعمير : هي التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176

رخصة التجزئة : وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء المادة 57 من القانون 90-29 .

د/ تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بان صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أن يقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة ، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير .

3/ نطاق تطبيق رخصة البناء : ونعني تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع

هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى ، أو تعديله أو غيرها وإلا أصبحت مخالفة لأحكام قانون التعمير ، وقد نص عليها المشرع الجزائري في القانون المتعلق برخصة البناء وهو القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي محادا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري .

وهي كما ورد ذكر المادة الثانية من هذا القانون :

- بناء محل أيا كان تخصيصه
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية
- الزيادات في العلو
- الأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي 92

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كتالي :

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان إستعمالها - كل تمديد لبنايات جديدة - كل تغيير لبناء

92 - عزري الزين "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، الفكر البرلماني العدد التاسع، جويلية 2005 صص 137-138

- يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة - كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسيج 93

وعيه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون ، وعليها يستوجب مهة إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين .

كما تخضع الأعمال التالية لترخيص : كل عمليك الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم 94
ومن خلال الإطلاع على القانون 90-29 يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :

- إنشاء مباني - تمديد البنايات الجديدة - تغطية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية
- تدعيم المباني 95

أولاً: إنشاء المباني

ويقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد فئباء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع في البدء في إقامتها لأول مرة 96

93 - المادة 52 من القانون 29-90

94- المادة 06 من القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14

95- المادة 52 من القانون 09-29

96- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص16

وقد عرف البناء " بأنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها ، حبسا أو جيرا أو حديد أو كل هذا معا شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض وأن يكون البناء معدا للسكن ، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء "

وبالمعنى الذي يريده المشرع العمراني البناء من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا في الأرض.

- 1-المواد المستعملة للبناء : أن ينشأ البناء من مواد متماسكة مهما تكن نوعها ، طوب أحمر ، أو حجارة ، أو الإسمنت المسلح أوكل هذه معا إذا هذه المواد قبل إقامة هذا البناء فهي منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فأدمجت في الأرض وأصبحت مستقرة وثابة ، فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت
- 2-تدخل الإنسان في الإنشاء : يشترط هذا البناء أن يشيده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي الإنسان حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة وعلى هذا لا يعد بناء حائط من جراء العوامل الطبيعية بناءا وإن إتصل بالأرض.

الفرع الثالث : إجراءات إعداد و منح هذه الرخصة:

بين قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له شروط طلب رخصة البناء (أولا) و محتوى الملف و إجراءات الإعداد و التسليم (ثانيا) .

أولا :شروط الحصول على رخصة البناء:

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالباها 97 و شروط متعلقة بنوع ووضعية البناء.

97 / يتعلق الأمر بـ القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004 ، وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لشروط .

1 - الشروط المتعلقة بطالب الرخصة:

نصت المادة 5 من القانون 90 - 25 المتعلقة بالتهيئة و التعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس في ظل إحترام الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، و أكدت ذلك المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 476 ، و التي بينت صفة طالب رخصة البناء و هم : المالك ، الوكيل ، المستأجر لديه المرخص له قانونا ، الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء.

أ - المالك : تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها ، و تتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية أو شهادة الحياة، و صاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ب - الوكيل و يقصد به الوكيل عن المالك : و تكون هذه الوكالة حسب أحكام القانون المدني ، و مادام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة و ليست خاصة 98

ج - المستأجر لديه المرخص له قانونا : صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة ، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء 99 .

د - المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : يقصد بها هنا المؤسسات و الهيئات العمومية 100 كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية ، لأنها لا تعتبر مالكة ، ذلك و حسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة.

98- أنظر المادة 572 من القانون المدني التي تنص على « يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك »

99 - أنظر المادة 492 من القانون المدني « لا يجوز للمتأجران يحدثا بالعين المؤجرة تغيير دون إذن المؤجر »

100 - الأستاذة ليلي زروقي ، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، غير منشورة.

هـ - صاحب شهادة الحيازة: أجازت المادة 39 من القانون 90 - 25 المؤرخ في:

1990/11/18

و المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.

و نضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة، لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقية المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، و بالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.

هذا و قد اشترطت بعض النصوص الخاصة على قيود يخص بعض البناءات نظرا لموقعها منها:

و - البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة:

اشترطت المادة 35 من القانون 90 - 29 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة ، و لا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين و في نطاق احتياجاتهم الذاتية.

كما نص نفس القانون 101 على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة، وحصص البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على

المنشآت المتواجدة بها شرط أن تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، و بعد استشارة وزارة الفلاحة.

2 - الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد و التسليم:

يرفق طلب رخصة البناء بملف (أ) و يقدم للإدارة المعنية قصد دراسته و التحقيق قصد تسليم الرخصة (ب)

أ - محتوى الملف : اشترط المرسوم التنفيذي 91 - 176 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء

على مجموعة من التصاميم و الرخص و المستندات 102 .

فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعيد عليها البناء 103 و آخر يبين التوزيعات الداخلية للبناء، و يبين

قواعد التهيئة ، و شبكة جري المياه الصالحة للشرب، و صرف المياه القذرة، و توصيل الكهرباء

101 - أنظر المواد 48 - 49 من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري.

102 - تعد هذه التصاميم على مخطط أو سلم 1/2000 أو 1/5000 حسب المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91

103 - تحديد الموقع مهم، لكون أن دراسته تتم حسب مخطط تفعل الأراضي ، فالتصميم يسمح بالتعرف على الأرض حسب هذا المخطط.

و التدفئة، الواجهة، التسيج ، و بيان الأجزاء القديمة للبنائية و المحتفظ بها و تلك التي سيحدث فيها التغير أما المخططات فتبين كتلة البناءات، و جود القطعة الأرضية، مساحتها، و البناءات المجاورة لها كما يرفق الملف بكل ما يثبت قابلية الأرض للبناء كرخصة التجزئة، و طبيعة المبنى الذي سينجز عليها.

كما يشترط نفس المرسوم تقديم تقرير حول مدى التأثير على البيئة 104 هذه الدراسة و كذا مخطط المشروع يعد من قبل مهندس معماري 105 معتمدة في إطار عقد تسيير المشروع الذي يبين فيه كل التصاميم المشار إليها سابقا.

ب - إجراء دراسة الطلب و كيفية تسليم الرخصة:

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى مقر البلدية، الكائن بها العقار موضوع البناء، و يوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إيداع 106 و تختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض موجود فيها مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

ب: 1 - في حالة غياب هذه المخططات: في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير 107 التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء و بالإستناد إلى بعض القوانين.

منها : قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل و الكوارث الكبرى 108 كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على رخص خاصة منها:

كل الأشغال التي تنجز في المناطق المحمية للتراث الثقافي تخضع لترخيص مسبق من وزارة الثقافة 109 كذلك الحال بالنسبة للمناطق السياحية

104 - أنظر القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 جويلية 2003 المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، و الذي جاء مبدأ العقلانية في استغلال الأرض للبناء ، المادة 60 منه.

105 - أنظر القانون رقم 04- 05 لـ 27 جمادى الثاني عام 1425 الموافق لـ 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المادة 05 منه ، المعدلة للمادة 55 .

106- المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 .

107- المادة 37 من القانون 29/90

108- نصت المادة 23 من القانون رقم 04 - 20 لـ 20/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة " لا يجوز القيام بإنشاء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها "

109- القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

تخضع لترخيص من وزارة السياحة 110

ب: 2 - في حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي:

في حالة وجود هذه المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه، و يبين مدى إمكانية إنجاز المشروع، و القيود و الارتفاقات التي ترد على هذه الأرض ، و كذا الالتزامات التي تقع على المالك. و يتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية 111 و نميز هنا بين الحالات الآتية:

1: إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية : في هذه الحالة

تدرس مصلحة التعمير الملف، و يمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، و من قبل المصالح الأخرى (البيئة ، الصحة ، السياحة 112 ...) و يصدر الرئيس قراره خلال أجل 03 أشهر 113 .

2 : إذا كان اختصاص رئيس البلدية بصفة ممثلا للدولة : في هذه الحالة يرسل ملف رخصة

البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام، و يتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف و بعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف و ترسله إلى رئيس البلدية مشفوعا برأيها، الذي يتخذ قراره بناء عليه 114

3 : إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير : في هذه الحالة ،

فإن مصلحة التعمير للولاية ، بعد انتهاءها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصلحة الإدارية المكلفة بمنح الرخصة 115 و كل الحالات لا يمنح الرخصة إذا كان الملف مطابقا لمخطط شغل الأراضي و المخططات الأخرى ذات الصلة و يكون أمام الهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء بعد انتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية:

110- القانون رقم 03 - 03 ل . د . 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

111 - تتبع هذه المصلحة المكلفة بالتعمير بالقيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة في هذا المجال.

112 - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 91 /176.

113 - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91 /176.

114 - أنظر المادة 14 من المرسوم 176/91 و يبقى رأي مصلحة التعمير بسيط ولا سيما مطابقا فلا يفيد رئيس البلدية في اتخاذ قراره.

115 - في هذه الحالة إعداد تقرير يكون حسب ما جاء في المادة 41 من المرسوم لكن اتخاذ القرار يكون من الوالي.

1- تسليم الرخصة : يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب و صريح ، يتضمن

تحديد مدة صلاحية الرخصة ، و يصدر القرار من رئيس البلدية خلال أجل - 03
ثلاثة - أشهر من إيداع الملف ، و عند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني
لمنح الرخصة، حسب ما ذهب إليه القضاء الإداري ، في قرار الغرفة الإدارية
للمحكمة العليا 116 رقم 52573 المؤرخ في 08/01/1983 « إن السكوت الذي
تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمينا
بالقبول، إن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة نتج نفس الآثار التي
تنتجها الرخصة الصريحة ».

2- رفض تسليم الرخصة : و يكون الرفض بموجب قرار مسبب، و يتمحور التسبب عادة في

عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه و كذلك أيضا:

*المساس بالسلامة و الأمن العمومي *المساس بالبيئة.

•مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.

•المساس بالمناطق المحمية.

هذا ما ذهب إليه القضاء في القرار رقم 22236 لـ 11/7/1981 - 117 و الذي جاء فيه :
« أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة
مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث
موقعها بالصحة العامة و الأمن العام ».

3 - تأجيل الفصل في الطلب : و يكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن

القطعة الأرضية المعينة بالبناء، محل دراسة التهيئة و التعمير أو في مرحلة إعداد مخططات
التهيئة و التعمير 118

-الفرع الرابع: منازعات المتعلقة بهذه الرخصة : تنثير رخصة البناء عدة منازعات منها ما يختص

بها القضاء العادي (أولا) و منها ما يختص بها القضاء الإداري (ثانيا).

116- المجلة القضائية العدد الرابع لسنة 1989 ص 206

117- المجلة القضائية العدد الخاص 1987 ص 196

118- أسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ص 218 سنة 2002

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي : يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، و هذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائري أ و منها ما يختص فيها القاضي المدني ب

أ - بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائري : إذا لم يحترم صاحب الرخصة، قواعد البناء، و أحكام الرخصة و تعدي على الملكية العقارية ، طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات 119 و في حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من قانون 29/90 ، تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني . كما لها القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء 120 بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير.

أ-1 فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية:

تترتب على رخصة البناء ومباشرة صاحبها في إنجاز المشروع المرخص به بموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير، سواء يتعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها أو في حالة إنجازها للبناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية (التي قد تكون خاصة أو عامة) المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات.

ويبقى القاضي الجزائري غير مؤهل بإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو هدم المنشآت عادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها ، بل يبقى فقط بإمكان المضرور اللجوء إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض.

أ-2 - حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04 - 05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاينة المخالفة تكون من طرف إما الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04 / 05 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعران المؤهلين لإثبات المخالفة وهم :

119 - و هي طبعة يعاقب عليها بالحبس سنة إلى خمس سنوات و غرامة من 2000 إلى 20000 دج.

120 - أنظر القانون 04/ 05 لـ 14 أوت 2004 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، وكذلك مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، و موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا .

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس إي أن له حجية بسيطة.

وتكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة إما البناء دون رخصة ، وفي هذه الحالة يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعات الجزائية ، و القاضي الجزائري في هذه الحالة غير مؤهل لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية ، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 04 - 05 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 4 أما في حالة عدم معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة ، لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية. ويكون أمام القاضي الجزائري إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس فإن القاضي الجزائري يأمر ببناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال.

وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه.

ب - اختصاص القاضي المدني : مادام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجار (كالمطل.....) فإنه بذلك يعتبر تعدي على الحيازة من جهة ، و مساس بحق الملكية يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار. سواء دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة ، أو دعوى الملكية ، كما يختص القضاء الإستعجالي في دعوى وفق أعمال البناء إلى غاية الفصل دعوى الإلغاء المرفوعة ضد رخصة البناء.

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء (أ) كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض (ب).

أ - منازعات الإلغاء : تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المسا س بحقوق الغير ولضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية 121 و يكون للغير خلال سنة و شهر من أجل الإطلاع على الملف ، و خلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها.

1- الطعن المرفوع من الغير : للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل ستة أشهر، و يكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له ، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة. و يعود الاختصاص للغرفة الإدارية المحلية ، إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية ، و للغرف الإدارية الجهوية ، إذا كانت الرخصة صادرة بموجب قرار من الوالي و أما مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير.

و يرفع الطعن خلال الأجل المحدد في المادة 48 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 و إذ لم يرفع الطعن خلال هذا الأجل فإنه و حسب القضاء الفرنسي، يصدر القرار نافذ أما الاجتهاد القضائي الجزائري لم يحسم الأمر 122 .

2 - الطعن المرفوع من طالب الرخصة: يمكن لطالب الرخصة في حالة صدر قرار برفض

التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها، سواء أكان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح للرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء.

• مآل دعوى الإلغاء : يكون مآل هذه الدعوى هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة أو رفض ذلك لكن في الغالب يرفع المواطن دعواه لطلب تسليم رخصة البناء و القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة، و ليس بإمكانه إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة.

لكن ذهب القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة، و كان موقفه مبررا بأن المشرع حدد أسباب الرفض ألزم الإدارة بتعليل موقفها و بالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي 123 و هناك من يرى أن هذا الرفض غير المبرر يعتبر تعدي مادام أن الأمر يتعلق بحق الملكية، و بذلك يلزم القاضي الإدارة بتسليم الرخصة ، لأن سلطة الإدارة في هذا المجال يصبح مقيدة.

و في كل الحالات عند إلغاء قرار رفض منح الرخصة، يمكن للمعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية ونشير إلى أنه إذا كان قرار رئيس البلدية برفض منح الرخصة، و بناء على الرأي المطابق لمصالح التعمير للولاية فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية و الوالي، و في حالة الحكم بالتعويض فإنه يقع عليهما معا 124 .

لكن هل بالإمكان طالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلبه أن يرفع دعوى ضدها أمام القاضي الإداري لإلزام الإدارة بتسليمه الرخصة مادام القاضي ليس بإمكانه يصدر أوامر للإدارة ، فإنه لا يمكنه في هذه الحالة قبول طلب رافع الدعوى . و ذهبت الغرفة الإدارية

122 - الأستاذة ليلي زروقي ، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة .

123 - نفس المرجع .

124 - نفس المرجع .

لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 2004/04/06 في القضية رقم 04/508 على أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء دون الطعن في القرار الإداري الرفض لمنحها . و جاء في قرارها "حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إلى المدعي مكتوب فيه أن مقاطعة التعمير و البناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة و أن الأرض تعتبر مساحة خضراء و حيث أن ذلك يعتبر قرار بالرخص و كان على المدعي أن يطعن فيه مما يجعل دعواه سابقة لأوانها »

ب - منازعات التعويض : بإمكان طالب الرخصة و في حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء، رغم إلغاء قرار الرفض، اللجوء إلى القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية ومطالبتها بالتعويض 125

المطلب الثاني : رخصة الهدم:

هي من أدوات التهيئة و التعمير ، و من ميكانيزمات الرقابة لذلك يتعين التعريف بها (أولا) و نظرا لأهميتها تبين مبررات و دوافع إيجادها (ثانيا) و إجراءات إعدادها و منحها (ثالثا) و المنازعات المترتبة عنها (رابعا).

أولا : التعريف بهذه الرخصة : هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه 126 فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون حصوله مسبقا على رخصة الهدم ، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبنايات مجاورة 127 هذا إن كانت رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة

125 - كما أنه في حالة البناء بدون رخصة أو حالة عدم احترام الشروط الواردة فيها، بإمكان الإدارة بعد تثبيت المخالفة من قبل شرطة التعمير، اللجوء إلى هدم المبنى من قبل رئيس البلدية خلال أجل 08 أيام من استلامه المحضر، و إذا لم يتم بذلك ، فيعود بعده الاختصاص للوالي خلال 30 يوم، و إذا لم يصدره خلال هذا الأجل، يلجأ إلى القاضي الإداري لإصدار قرار بالهدم.

126 - لا سيما مع الأحكام التي جاء بها القانون رقم 98 - 04 لـ 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي

127- أنظر المادة 61 من القانون 90 - 29 و المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91 / 176

كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناية يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار 128 .

ثانياً: دوافع إيجاد رخصة الهدم : لهذه الرخصة أهمية كبيرة جدا خاصة و أن لها آثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية، و احتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير، و عليه فإن المشرع بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها ما جاء في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 / 129 .

أ- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية.

ب - حماية البناءات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة.

و في حالة الرفض يترجم موقف الإدارة بقرار إداري للرفض، و في كل الحالات يبلغ رئيس البلدية الطالب بالقرار المتخذ 130 و يتخذ هذا القرار خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب، و عند مرور هذه المدة، و لم يصدر عن الإدارة قرار، فإنه يمكن للمعني أن يرفع عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة مآل طلبه 131. و يكون أمام رئيس البلدية أجل (30 ثلاثين) يوم من تاريخ تقديم العريضة للرد و في حالة عدم الرد فإن سكوتها يعد رفض.

أما في حالة حصول المعني على رخصة الهدم، فإنه لا يمكنه الشروع في الهدم إلى بعد انقضاء مهلة عشرين (20) يوم من تاريخ حصوله على الرخصة و ترخيصه ببداية أشغال الهدم 132 .

- **انقضاء رخصة الهدم :** تنقضي رخصة الهدم حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 في ثلاث حالات:

- إذا لم تنجز عملية للهدم خلال أجل خمس سنوات .
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال ثلاثة سنوات الموالية للإخطار بها .
- إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي .

128 -اسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ص 218 سنة 2002 ص223

129 -اسماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص223

130 - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

131 - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

132 - أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

ثالثا: إجراءات إعداد و منح رخصة الهدم:

تسليم رخصة الهدم لصاحب البناية الآلية للسقوط - للانهييار - بعدما يقدم طلب باسمه أو من طرف موكله 133 كما يمكن أن يقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعين البناءات المهدة بالانهييار 134 ، و يرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، مقابل وصل إيداع 135 و تقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة، و ترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية التي تكون لديه شهر لتقديم رأيها، و يتم تحضير هذه الشهادات خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب بعد أخذ رأي كل المصالح و الجهات التي يهملها الأمر 136 .

و لما يكون الأمر يتعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فإن إخطار وزارة السياحة أمر إلزامي 137 و بعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس البلدية بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للسماح للغير تقديم اعتراضاتهم حسب ما تنص عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 ، و عند عدم تقديم اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية 138 .

رابعا: المنازعات المترتبة عن هذه الرخصة : تترتب عن هذه الرخصة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي (أ) و منها ما يختص بها القضاء الإداري (ب) .

أ - المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

و يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة و أشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها.

133 - يشترط أن تكون هذه الوكالة صريحة و من المالك و توضح المبنى المراد هدمه بدقة.

134 - أنظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

135 - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 61 / 176.

136 - هذا حسب طبيعة المبنى أو موقعه بالنسبة للمناطق الأثرية بأخذ رأي وزارة الثقافة.

137 - حسب ما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 03 - 03 لـ 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي .

138 - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

ب - المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري : يكون أمام الطالب و الغير إمكانية رفع

دعوى الإلغاء (ب - 1) ودعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر (ب - 2)

ب : 1 - منازعات الإلغاء:

يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

• الحالة الأولى : حالة رفض منح للرخصة : هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري و قد

يكون ضمنيا ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية، و يثير عدم

مشروعية القرار المتخذ.

أما في حالة السكوت، فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية و يعد مرور 30 يوم دون الرد يرفع دعوى

ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني.

فإن كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغاءه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة

الهدم 139 .

• الحالة الثانية : حالة منح الرخصة : يكون للغير المتضرر منها ، المنازعات في الرخصة

بالاعتراض عليها أولا أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض 140 ، و بعدها يرفع

دعوى إلغاء ضد هذا القرار.

المطلب الثالث : رخصة التجزئة:

نظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها (أولا) و إجراءات إعدادها و منحها (ثانيا) و

المنازعات المترتبة عنها (ثالثا).

أولا: التعريف برخصة التجزئة:

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة

عقارية - غير مبينة - ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن

139 - يستشف ذلك من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

140 - حسب ما تنص عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

تستعمل في تشيد بناية 141 فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير ، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني 142 .

فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم و يظهر ذلك من خلال ما يأتي:

- 1- أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية ، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- 2- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار ، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر و ينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

ثانيا: إجراءات إعداد و تسليم هذه الرخصة:

يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب و يثبت معه صفته كمالك بتقديم نسخة من عقد الملكية. أو يقدم الطلب من موكله 143 ، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة و تصاميم ترشيديية تسمح ببيان القطعة و تعين مساحتها و المواصفات الظاهرية و التقنية 144 لها.

كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، و هل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة .

يقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، و البحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط

141 - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

142 - الأستاذة ليلي زروقي المرجع السابق

143 - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

144 - الأستاذة ليلي زروقي ، المرجع السابق.

شغل الأراضي و في حالة غيابه يكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير 145 و تدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة و على المصالح ذات المنفعة العمومية، و في نهاية تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي 146 . و عند الإنهاء من دراسة الملف نميز بين ثلاث حالات:

1- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية:

في هذه الحالة يرسل الرئيس، الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام المالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسة وتبدي رأيها حول التجزئة، و بعدها و خلال أجل ثلاث أشهر المالية لتقديم الطلب ، تسلم رخصة التجزئة 147 .

2- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة:

في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في (04) أربع نسخ في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس البلدية ، و تعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، و بناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه و يكون ذلك خلال أجل 04 أشهر 148

ثالثاً: منازعات رخصة التجزئة:

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي (أ) و منها ما يختص بها القضاء الإداري(ب).

أ - المنازعات التي يختص بها القضاء العادي : تنشأ هذه المنازعات لما يتنازل صاحب

الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك و يثبت التنازل أن المالك لم يقم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة .

حسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة، قد يرفق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها، ونتيجة لذلك يكون المتنازل له المتضرر أن يرفع دعوى الإبطال عقد التنازل مع التعويض وفقاً للمسؤولية المدنية.

145 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

146 - المادة 12 الأخيرة من المرسوم التنفيذي 91 / 176 أشارت إلى أن التحقيق يتم حسب أشكال التحقيق حول المنفعة العمومية ، أي حسب أحكام قانون نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

147 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

148 - يمكن تمديد هذه المدة إلى 03 سنوات أخرى إذا كانت الأشغال نفذت على مراحل.

ب - المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة و عدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت) و في حالة إلغاءه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة، بل أنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد.

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

نظم المشرع ثلاث أنواع من الشهادات و هي شهادة التعمير (المطلب الأول) شهادة القسمة (المطلب الثاني) و شهادة المطابقة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير:

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار 149 ، و نظرا لأهمية هذه الوثيقة نتطرق إلى أصل نشأتها (الفرع الأول) و إجراءات إعدادها و محتواها (الفرع الثاني) و المنازعات التي نشأ عنها (الفرع الثالث)

الفرع الأول: أصل نشأة الشهادة:

تعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية.

فبعد الحرب العالمية الثانية أدت الحاجة في فرنسا إلى إعادة البناء ، و مع الأزمة العقارية أدت بالمهنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة و وافية حول العقارات .و ما كان سائداً، هو أن كل إدارة محلية إجراءات خاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات المطلوبة ، و في سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة حول المعلومات الواجب تضمناها في هذه الوثيقة ، كما جاء المنشور الصادر سنة 1968 بتوحيد بجميع الممارسات المحلية و بين طريقة إعداد هذه الشهادة و محتواها، لكن دون أن ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار، كونها لا تتمتع بالطابع الشكلي، فلا يجوز في كل الحالات الطعن فيها لتجاوز السلطة، أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الدعوى المكرسة في الاجتهاد القضائي «حول المعلومات الخاطئة » .

و بموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية و جعل منها قرار إداري منشأ للحقوق 150 و في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري 151 و كذا قانون التهيئة و التعمير 152 و كرسست إجراءاتها و محتواها بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

الفرع الثاني: إجراءات إعدادها و محتواها : تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب (أولا) إلى الإدارة المختصة، التي تحضر الشهادة (ثانيا) و تسلم بموجب قرار يضمن محتواها (ثالثا) .
أولا : الطلب : يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه، و يبين فيه هويته الكاملة و كذا كل البيانات المتعلقة بالأرض المراد إنجازها المشروع عليها، من موقع، مساحة مع تقديم تصميم حول الوضعية 153 .
أما عن صفة طالب الشهادة : فيجب أن يكون مالك للأرض موضوع الطلب، تقديم عقد الملكية أو شهادة الحياة 154 .

ثانيا : إجراءات الإعداد و التسليم:

يودع طلب شهادة و الملف المتعلق بها حسب الإشكال المتعلقة في رخصة البناء، هذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176 / 91 وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب 155 بموجب قرار إداري بين فيه كل المعلومات المطلوبة، و تكون مدة صلاحيتها، معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91.

150 - مقال منشور في الإنترنت www.com-urbanisme.org .

151 - القانون رقم 90 - 28

152 - القانون 90 / 29

153 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

154 - تثبت هيئة المالك كما هو الحال في طلب رخصة البناء.

155 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة و ذلك حالات اختصاص الوالي:

1- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية : في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى

مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف و تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة و عند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التقسيم و تبلغ للمعني خلال أجل شهرين 156 .

2- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة : يكون من اختصاص رئيس البلدية بهذه

الصفة ، في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه ، و يتبع ذلك برأية خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة.

و يكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد و تحضير الملف و دراسته و بعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها.

3- اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير : يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره،

فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان هو المختص.

و يكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره.

و في كل الحالات تسلم شهادة القسمة بموجب قرار إداري، و تبلغ المعني و تعلق نسخة منه على

مستوى البلدية لإعلام الجمهور. كما يمكن للسلطة المختصة بإصدار قرار التأجيل طبقاً للمادة 19

من المرسوم التنفيذي 91 / 176 / 157 و يكون التأجيل لمدة لا تزيد عن سنة، كما أن مدة

صلاحيتها هو سنة تسري من تاريخ التبليغ.

ثالثاً: محتوى الشهادة : تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض

156- فرحات بلعيد ، شهادة القسمة في مجال التعمير ، مذكرة التكوين التخصص عقاري المعهد الوطني للقضاة السنة الأكاديمية

2003/2002 ، ص16

157 - نطبق عليه نفس أحكام رخصة التجزئة، حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

المراد إنجاز البناء عليها 158 و تبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشمل على الخصوص: أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية 159 .

الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، و المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة، خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة و المتوقعة.

و نشير إلى أنه في فرنسا، شهادة التعمير قد تكون إيجابية (الشهادة الإيجابية) و قد تكون سلبية (الشهادة السلبية) كما أنه بموجب القانون 2000 - 1208 المؤرخ في- 13 /12/ 2000 المتعلق بالتضامن و التجديد العمراني ألغى بعض الشهادات منها شهادة التعمير للتجزئة العقاري، فهذه الشهادة ليست برخصة تجزئة ، بل هي شهادة بموجبها يرخص بتجزئة لاحقة للأرض ، و بموجبها تعلم الإدارة المالك بالآثار المحتملة التي قد تتجر من عملية التجزئة المطلوبة.

الفرع الثالث: منازعات شهادة التعمير :

يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة أن يقدم طلب سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد، فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء (أ) أو دعوى التعويض (ب).

أ- منازعات الإلغاء : للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء، ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دعوى استثنائية.

أ: 1 عن طريق دعوى أصلية:

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض، أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية ، و إلى الغرف الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي وفي حالة إلغاء القرار فبإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها (شهادة التعمير) .

158 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91 /176.

159 - أي أن هل هذه الأرض تحتوي على مخطط شغل الأراضي، و مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، و ما طبيعة الأرض هل يدخل ضمن العقار الموجه للبناء أم لا.

أ: 2 عن طريق استثنائي: قد يثير المعني: إلغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

ب - دعوى التعويض: تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي و هذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة:

• التأخر في منح هذه الشهادة.

• رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع و تم إلغائه بموجب قرار قضائي .

و يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام الغرف الإدارية المحلية، مع إثبات للخطأ و للضرر الذي يجب أن يكون مادي، مباشر، و حقيقي 160 .

كما يعود لاختصاص القضاء الكامل ، الدعوى المرفوعة ضد الإدارة قصد تسليم رخصة البناء وهنا ذهب مجلس الدولة إلى أنه في هذه الحالة لا يمكن للقضاء الإداري الاستجابة لطلب المعني إلا إذا كان قد سبق له وأن طعن في الإلغاء في القرار الإداري المتضمن رخص تسليم الرخصة ، لأن دعوى تسليم الرخصة ترمي إلى استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار إداري و أن القضاء الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقرير الوقائع ما دام القرار الإداري لم يكن محل طعن بالإبطال و لا يمكن تقرير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار مادام أن هذا القرار ينتج أثر به. لأنه لم يعرض لرقابة قانونية 161 .

المطلب الثاني: شهادة القسمة:

نصت المادة 59 من القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 01 /12/ 1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن « تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام » و عليه نتطرق إلى التعريف بهذه الشهادة (الفرع الأول) و إجراءات إعدادها و تقسيمها (الفرع الثاني)

160 - نجد في فرنسا ، دعاوى يختص بها القضاء العلمي، لما ستثار مسؤولية ، الموثقين أو المتعاملين العقاريين، بصفتهم يتدخلون في السوق العقارية ، ويكونوا ملزمين للحصول على هذه الشهادة قبل أية معاملة ، ففي حالة عدم طلبها ، و حصول ضرر للمتعاقد ، فإنه تنشأ في ذمتهم المسؤولية.

161- القرار رقم 007736 المنشور في محلية مجلس الدولة العدد 3 سنة 2003 ص 148 - 149.

الفرع الأول: التعريف بهذه الشهادة:

شهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

إذن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية أرضا فهي ليست بشهادة التجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير. فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا لشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك و لضمان عدم وقوع أضرار أو أضرار بالمعني 162 .

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم هذه الشهادة:

تحضر شهادة القسمة و تسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء 163 فالطلب يقدم من المالك و بين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة و يرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم ، و مخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به 164 و بعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس البلدي لبلدية موقع العقار ، و تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر و إلا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة ، لذلك يتعين التعريف بها (الفرع الأول) و بيان إجراءات إعدادها و منحها (الفرع الثاني) و المنازعات المتعلقة بها (الفرع الثالث) .

162 - بلعيد فرحات ، شهادة القسمة في مجال التعمير ، مذكرة التكوين التخصص عقاري المعهد الوطني للقضاة ، السنة الأكاديمية 2002/2003

163- أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91 /176.

164- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 /176.

الفرع الأول: التعريف بشهادة المطابقة:

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير و ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، و التزم عليه بالمطابقة 165 .

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم هذه الرخصة:

يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون (30) يوم من انتهاء الأشغال بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء أشغاله الموصفة في رخصة البناء، و يودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل 166 و بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

و تشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء 167 و يخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 08 أيام من المراقبة و يتم ذلك بموجب إشعار 168 تثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيها رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق و ليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره.

فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني بموجب قرار إداري.

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة، و يبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة.

165 - أنظر المادتين 56 من قانون 90 - 29 و المادة 75 منه

166 - أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176.

167 - تشكل هذه اللجنة من ممثل عن رئيس البلدية، و ممثل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية و ممثلين عن المصالح الأخرى لا سيما الحماية المدنية، البيئة.

168 - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176.

و إلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و إذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي.

و يكون أجل تسليم هذه الرخصة هو ثلاث أشهر من تقديم الطلب، و في حالة عدم الرد، يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الوالي إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رؤس البلدية، والي أو وزير المكلف بالتعمير، إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة و يكون أمام السلطة المطعون أمامها أجل شهر للرد و في حالة سكوتها فإنه يفهم منه قرار ضمني لمنح شهادة المطابقة 169 .

الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة:

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائري (أولا) و أخرى يختص بها القاضي الإداري (ثانيا) .

أولا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائري : إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة

بعد مطابقة البناء للرخصة و التصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء، بأنه عليه القيام بإجراء المطابقة البناء للرخصة، و إذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة.

وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج و في حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر كما يمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المواقع و المنشآت لرخصة البناء و إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

ثانيا : اختصاص القضاء الإداري:

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، و أمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة و هو شهران من تاريخ تبليغ القرار و في حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أما نفس الجهة التي رفضت تسليمها و إذا رفضت دون تسبب فيإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفوقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض - رفض تسليم شهادة المطابقة - و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال.

الفناء ثمه

و ما نختتم به هذه الدراسة هو الإشارة إلى أن تنظيم عملية التهيئة و التعمير بعدما كان غير ثابت و غير دقيق قبل صدور قانون التوجيه العقاري بموجب القانون رقم 90 - 25 بتاريخ أين كان متفرق عبر مجموعة من النصوص غير المنسجمة و إنطلاقا من إرادة إعطاء تنظيم وجهة أساسية حضارية لل عمران و التحكم في العقار بكل أنواعه، صدر قانون التوجيه العقاري الذي يعتبر القانون الإطار و جاء القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي أعطى الوجهة الأساسية لتنظيم العمران و تهيئة الأراضي و ضوابط قواعد شغلها و بيان ميكانيزمات الرقابة مع الأخذ بعين الاعتبار كل النصوص القانونية ذات الصلة به، و بقي هذا النص على حاله إلى غاية 2005 أين صدرت بداية من 2001 عدة نصوص لها علاقة بالتهيئة و التعمير بطريقة غير مباشرة و أخرى مباشرة كالقانون المتعلق بالبيئة و التنمية المستدامة و الصرخة الكبرى لأزمة عمرانية خانقة و فضائح في سوء إنجاز و رقابة عمليات البناء التي كشف عنها زلزال 21 ماي 2003 بات ضروريا تعديل قانون 90 - 29 و المراسيم التطبيقية له و الأخذ بعين الاعتبار الأخطار الكبرى و مع متابعة البناء من طرف مهندس معماري في إطار عقد تسير المشروع و الغاية من ذلك هو تحديد المسؤولية في حالة المنازعات التي تثار في هذا المجال ، فعلى القاضي ليس فقط معرفة النصوص للفصل في المنازعات بل أيضا معرفة ميكانيزمات التنظيم و الرقابة التي تكون على عاتق الإدارة ، و الالتزامات و الحقوق التي تكون بجانب الأفراد قبل إلغاء أي قرار إداري أو رفض طالب الإلغاء خاصة مع الواقع المزودج : فمن جهة أولى غياب الوعي لدى المواطنين بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة و التعمير على أساسها تمنح مختلف الرخص و الشهادات التي هي في فائدته هذا ما يخلق من جهة ثانية واقع آخر قد يفرضه غياب أدوات التهيئة، مما يؤدي إلى لجوء المواطنين إلى البناء الفوضوي الذي يصل إلى حد إنشاء مجموعات سكنية دون رخصة، مما يخلق استحالة لجوء الإدارة للهدم و استحالة تنفيذ الحكم القضائي المتضمن الهدم أو الطرد، و عليه يتعين ليس فقط سن القوانين ، بل أيضا السهر على تطبيقها من جانب الإدارة و خلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن، و على القاضي معرفة هذه القواعد و الميكانيزمات تجعله يكون هو الخبير الأول للحكم في المنازعة و فهم كل قضية تطرح أمامه في هذا المجال .

و بتظافر كل هذه الجهود تخلق مدن و عمران بمفهومه الحضري لأنه هو وجه الدولة و المرأة العاكسة لدرجة تطورها.

الملائكة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم :/2017

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

*بمقتضى القانون رقم : 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية

*بمقتضى القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن بالتوجيه العقاري

*بمقتضى القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

بناء على المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المرخ في 01/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

*بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلديةبتاريخ

بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ المقدم من طرف السيد حي التجزئة الترابية
رقم القطعة بلدية

*بناء على رأي الموافقة رقمبتاريخ المقدم من طرف فرع التعمير والبناء .

يقرر

المادة الأولى : تمنح رخصة البناء لصالح السيد :

المادة الثانية : يجب على المعني إحترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير

المادة الثالثة : هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

حرر بـ: في :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة : قرار رقم :/2017 يتضمن رخصة التجزئة

بلدية :بحي.....لفائدة ورثة.....

رقم :/2017.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

*بمقتضى القانون رقم : 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية

*بمقتضى القانون رقم 90/09 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية

*بمقتضى القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990

المتعلق بالتهيئة والتعمير

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير

- بمقتضى المرسوم التنفيذي 09/307 بتاريخ 03 شوال عام 1430 الموافق لـ 22 سبتمبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .

- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :بتاريخ :

- بناء على طلب رخصة التجزئة المقدمة بتاريخ :

- بناء على مخطط التجزئة الموافق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء ب: تحت رقم : بتاريخ :

المادة الأولى : تمنح رخصة التجزئة لفائدة :الكائن بحي :فوج ملك والتي تبلغ مساحتها:..... وذلك إلى :من :إلى :قطعة .

حدودها كتالي : - من الشمال :

- من الجنوب :

- من الشرق :
- من الغرب :

المادة الثانية : تمنح رخصة التجزئة المذكورة في المادة الأولى أعلاه حسب المقاييس المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم :

.....

المؤرخ في :المذكور أعلاه.

المادة الثالثة : يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة منقوضا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار .

المادة الرابعة : بعد نهاية أجال أشغال التهيئة يقوم المستفيد من طلب رخصة التجزئة بطلب الحصول على شهادة تنفيذ الأشغال طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المذكور أعلاه .

المادة الخامسة : يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة مصادق عليها في الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وتوضع مجموعة من الملفات تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية موقع وجود الأرض المجزأة ويحفظ الملف الرابع في أرشيف الولاية.

المادة السادسة : تشهر نسخة من هذا القرار بالمحافظة العقارية ب:..... على نفقة المستفيد وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

المادة السابعة : السادة الأمين العام للبلدية ، رئيس فرع التعمير والبناء ، مدير مديرية البناء والتعمير ب:..... ،مدير المديرية الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين ب:..... ، المحافظ العقاري لولاية :مكلفون بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه.

حرر ب:في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة : قرار رقم :/2017 بتاريخ :

بلدية : متضمن إنشاء شهادة التقسيم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

*بمقتضى القانون رقم : 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية

*بمقتضى القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28/05/1991 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية : بتاريخ :

- بناء على طلب المقدم من طرف السيدان :المتضمن لموافقة على رخصة التقسيم إلى قسمين (قسم.....أ ، وقسم.....ب) قسمين الخاص بالقطعة الترابية رقم :للجزيرة رقم :التجزئة الترابيةقطعة.

- بناء على المخطط المعد من طرف المهندس المعماري السيد :

- بناء على رأي الموافقة مصالح التعمير والبناء بولاية : بتاريخ :تحت رقم :

وياقترح من الأمين العام للبلدية بقرار

المادة الأولى : تمنح رخصة التقسيم للسيد : وذلك من أجل تقسيم البقعة رقم الجزيرة إلى قسمين (قسم.....أ ، وقسم.....ب) مساحة كل منهما تقدر ب.....م² الواقعة بالتجزئة الترابيةقطعة طبقا لطلب المقدم مع المخطط والملاحظ عليه : بالموافقة من طرف رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء ب:.....

المادة الثانية : يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل القوانين الجاري بها العمل في ميدان التعمير وخاصة المقاييس المذكور في المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المذكور أعلاه .

المادة الثالثة : السادة الأمين العام للبلدية ، ورئيس قسم فرع التعمير والبناء مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذه الشهادة .

حرر ب: في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم : 2017/.....

رخصة الهدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- بمقتضى المرسوم 699/83 المؤرخ في 26/11/1983 المتعلق برخصة الطريق والشبكات

- بناء على قرار الوالي رقم 2016/.... الصادر بتاريخ 2016/.../... والذي يحدد كفيات حفر الطريق داخل المناطق العمرانية .

- بناء على موافقة فرع مديرية البناء والتعمير لبلدية بتاريخ 2016/.../... تحت رقم 2016/....

- بناء على الموافقة لتجديد رخصة البناء رقم 2015/..... المقدم من طرف فرع البناء والتعمير لدائرة.....

- بناء على طلب السيد : الساكن بحي :

- بناء على رخصة البناء رقم : 2016/..... الصادرة بتاريخ 2016/..../.....

- بناء على موافقة سونلغاز

وياقتراح من الأمين العام للبلدية بقرار

المادة الأولى : تمنح رخصة الهدم لسيد :

المادة الثانية : إن هذه الرخصة صالحة لمدة 30يوما ابتداء من تاريخ إستلامها .

المادة الثالثة : الهدم بالنسبة للجدران المجاورة للبنائيات الموجودة ، يكون يدويا وان ترفع الأتربة وبقايا الإنجاز خلال مدة الأيام المرخص بها .

المادة الرابعة : في حالة حدوث أضرار مادية أو جسمية يتحمل صاحب الترخيص كل المصاريف .

المادة الخامسة : في حالة الإخلاء بما جاء في المواد المذكورة أعلاه تتخذ كل الإجراءات الجزائية والقضائية اللازمة .

حرر بـ: في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

تأشيرة الشرطة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم : 2017/.....

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد :والمتعلق بشهادة المطابقة لمشروع بناء
 - واستنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم : 2017/..... بتاريخ 2017/.....
 - واستنادا إلى رخصة البناء تحت رقم : 2017/..... تاريخ 2017/.....
 - بناء على محضر المعاينة المعد من اللجنة بتاريخ :
 - واستنادا لمحضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير والبناء رقم 2017/..... بتاريخ : 2017/.....
- تمنح هذه الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري ب: وهذا اعترافا للمعني
بإنجاز مشروع والمتمثلة في :
- من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لإستعمالها فيما يسمح به القانون

حرر ب: في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

المديرية التقنية

مصلحة التعمير والبناء

رقم الهامش/2017

شهادة التعمير

..... إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 1991/05/28 المعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

*بناء على طلب شهادة التعمير المقدم يوم :/...../2017 من طرف السيد (ة) :

*بناء على موافقة السيد مدير التعمير والبناء بتاريخ :/...../2017 تحت رقم :/...../2017

*بناء على موافقة السيد مدير سونلغاز بتاريخ :/...../2017 تحت رقم :/...../2017

*بناء على موافقة السيد مدير مديرية الري :/...../2017 تحت رقم :/...../2017

*بناء على موافقة السيد مدير السياحة :/...../2017 تحت رقم :/...../2017

*بناء على موافقة السيد مدير الأشغال العمومية :/...../2017 تحت رقم :/...../2017

يشهد -

المادة الأولى : تمنح شهادة التعمير : قصد : **المادة**

الثانية : أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية كمايلي :

احترام قواعد التعمير العام - اعطاء نوعية عمرانية وهندسية جيدة وذلك للموقع الإستراتيجي للمشروع - دمج مساحات خضراء وكذا مواقف للسيارات بطريقة مدروسة مع ضرورة المصادقة المسبقة على مخطط الكتلة لدى مصالحنا قبل تقديم رخصة البناء . إحترام مسافة الإرتفاق للطرق الوطني رقم وكذا انحرافه - ترك المسافة المخصصة لتهيئة مفترق الطرق للمدخل (مرفق بمخطط) على أن يكون المدخل إلا من جهة الطريق رقم وهذا حسب تحفضات مديرية الأشغال العمومية في مراسلاتهم - على صاحب المشروع تزويد المشروع بالمياه الصالحة للشرب بوسائله الخاصة حسب تحفضات مديرية الري في مراسلاتهم أعلاه تقديم ملف خاص بالتهيئة من أجل دراسة الاخطار حسب تحفظ مديرية الحماية المدنية في إرسالهم المذكور أعلاه .

المادة الثالثة : خدمة القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية : عدم المساس بالشبكات الباطنية إن وجدت .

المادة الرابعة : حددت مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة إبتداء من تاريخ :

سلمت هذه الشهادة للإدلاء بها عند الحاجة في حدود مايسمح به القانون .

حرر بـ : في : رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع

دائرة :

والتتظيم في ميدان التعمير

بلدية :

مديرية التعمير والبناء :

محضر رقم :/2017 مؤرخ في :

أشغال بدون رخصة البناء

سنة : ألفين وسبعة عشر يوم : من الشهر : على الساعة : و..... دقيقة

نحن (الإسم واللقب والصفة) : المؤهل بمقتضى

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14

المتعلق بالتهيئة والتعمير قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها

طبيعة الاشغال التي شرع فيها :

الكاتنة ب (العنوان ، الحي ، المدينة) :

المخالف : الإسم : واللقب :

تاريخ ومكان الإزدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

ملاحظات عند الرفض بالإمضاء

الوالي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مدير التعمير والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع

دائرة :

والتنظيم في ميدان التعمير

بلدية :

مديرية التعمير والبناء :

محضر رقم :/2017 مؤرخ في :

أشغال بدون رخصة الهدم

سنة : ألفين وسبعة عشر يوم : من الشهر : على الساعة : و..... دقيقة

نحن (الإسم واللقب والصفة) : المؤهل بمقتضى

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14

المتعلق بالتهيئة والتعمير قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها

طبيعة الاشغال التي شرع فيها:

الكاتبة ب (العنوان ، الحي ، المدينة)

المخالف: الإسم : واللقب :

تاريخ ومكان الإزدياد :

عنوان الإقامة :

.....

تصريحات محتملة :

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مدير التعمير والبناء

ملاحظات عند الرفض بالإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع

دائرة :

والتنظيم في ميدان التعمير

بلدية :

مديرية التعمير والبناء :

محضر رقم :/2017 مؤرخ في :

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة : ألفين وسبعة عشر يوم : من الشهر : على الساعة : و..... دقيقة

نحن (الإسم واللقب والصفة) : المؤهل بمقتضى

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14

المتعلق بالتهيئة والتعمير قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها

إنطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء رقم :

المسلمة :

الكاتبة ب (العنوان ، الحي ، المدينة) :

المخالف : الإسم : واللقب :

تاريخ ومكان الإزدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختصة بحكمة :

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

ملاحظات عند الرفض بالإمضاء

الوالي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مدير التعمير والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

وزارة السكن

دائرة :

مديرية التعمير

بلدية:

مديرية التعمير والبناء:

رقم :/2017

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية

لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية

(المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18/05/1994)

رقم :

سنة : ألفين وسبعة عشر يوم : من الشهر : على الساعة : و..... دقيقة

أنا الممضي أسفله -الإسم واللقب - :مفتش التعمير ، المحلف قانونيا بمقرر وزاري رقم :وعملا
بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18/05/1994 ، قد عاينت
المخالفة الآتية من ارتكاب السيد (ة) : القاطن (ة) : بلدية :

تشيد بناء بدون رخصة بناء عل أرض تابعة للأملاك العمومية ، الخاصة أو الوطنية

تشيد بناء على أرض ملك الغير

تشيد بناء بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية

تجاوز معامل شغل الأرض بمقدار% في النسب المقررة

تجاوز معامل أرضية البناء (المساحة المبنية على الأرض) بمقدار% في النسب المقررة

عدم إحترام العلو المرخص به

الإستلاء على جزء من ملكية الغير

تعديل الواجهة

إنجاز منافذ غير مقررة أوغير قانونية

عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء

عدم التصريح بإنطلاق الأشغال

عدم التصريح بإنهاء الأشغال

ولهذه الأسباب يعاقب السيد (ة) :.....بغرامة مالية قدرها :.....دج التي يجب أن تدفع لخزينة الولاية خلال أجل لايتجاوز 30يوما إبتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر وإلا تعرض مرتكب المخالفة للمتابعة القضائية .

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

-السيد الوالي

-السيد رئيس البلدية

-السيد مدير التعمير بالولاية

حرر بـ: في :

(أشطب العبارات الغير صالحة)

ضع علامة " × " في الخانة المناسبة)

التأشيرة والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

وزارة السكن

دائرة :

مديرية التعمير

بلدية :

مديرية التعمير والبناء :

نموذج محضر رقم/2017

1- أمر بتحقيق مطابقة البناء

2- أمر بتوقيف الأشغال

3- إستئناف الأشغال

سنة : ألفين وسبعة عشر يوم : من الشهر : على الساعة : و..... دقيقة

أنا الممضي أسفله -الإسم واللقب - :مفتش التعمير ، المحلف قانونيا بمقرر وزاري رقم :وعملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18/05/1994

1- قد أمر السيد (ة):.....القاطن (ة):.....بتحقيق مطابقة بنايته (ها) وأعطيته (ها) مهلة (2 إلى 5) (5 إلى 10) ، (10 إلى 15) يوما لتطبيق أحكام المحضر رقم :/2017 المؤرخ في :

2- قد عاينت رفض تحقيق مطابقة الأشغال التي انجزها السيد (ة) :القاطن (ة):.....وعدم تطبيق أحكام المحضر رقم :/2017 المؤرخ في : ولهذا تأمر بتوقيف الأشغال الغير مطابقة للأحكام القانونية المعمول بها .

3- قد عاينت إستئناف إنجاز اشغال البناء غير المطابقة لتنظيم التي أنجزها السيد (ة) :القاطن (ة):..... رغم أمره بالتوقيف الأشغال بموجب محضر رقم :/2017 المؤرخ في :/.../2017 وعليه يتعرض مرتكب المخالفة لتطبيق احكام المادة 53 من : المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18/05/1994

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

-السيد الوالي

-السيد رئيس البلدية

-السيد مدير التعمير بالولاية

حرر بـ: في :/...../2017

(أشطب العبارات الغير سالحة)

ضع علامة " × " في الخانة المناسبة)

التأشير والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

وزارة السكن

دائرة :

مديرية التعمير

بلدية :

مديرية التعمير والبناء :

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة : ألفين وسبعة عشر يوم : من الشهر : على الساعة : و..... دقيقة

أنا الممضي أسفله -الإسم واللقب - : ممفتش التعمير ، المحلف قنونيا بمقرر وزاري رقم : وعملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18/05/1994 أشهد أن السيد (ة) :

القاطن (ة) : في : بلدية :

1- قد برأ (ت) ذمته (ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه (ها) بموجب المحضر رقم :/2017 المؤرخ في/2017 وهذا بدفع مبلغ : دج لخزينة الدولة بتاريخ/2017

2- قد قام (ت) بإعادة تهيئة المكان في حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم :/2017 المؤرخ في/2017

3- قد نفذ (ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي سلمت له (ها) -البلدية -الولاية -

الوزارة بموجب المحضر رقم/2017 المؤرخ في :/2017 ولهذا الغرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد (ة) : ويسمح له (ها) بإستئناف أشغال البناء مع إحترام التنظيم و التصاميم التي وافقت عليها المصالح المختصة .

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

-السيد الوالي

-السيد رئيس البلدية

-السيد مدير التعمير بالولاية

حرر بـ: في :/2017

(أشطب العبارات الغير صالحة)

ضع علامة " × " في الخانة المناسبة)

التأشير والتوقيع

فائمة المصادر والمراجع

أولا : المراجع باللغة العربية والفرنسية :

أ/ المراجع بالعربية

- 1-عمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر 2004
- 2-زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004
- 3-لباد ناصر ، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى ، لباد ، الجزائر 2006
- 4-محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر 2006 .
- 5-مرجان السيد أحمد : تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر 2002
- 6-نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان 2006
- 7-عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980
- 8-عوابدي عمار ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2008 .

ب/ المراجع بالفرنسية

- 1-G.Peiser , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971
- 2-Henri Jacquot, Droit de l’urbanisme Deuxième édition, Dalloz 1989
- 3-Henri Jacquot, François Ppriet, Droit de l’urbanisme, Dalloz, Delta, 3e Edition 1998.
- 4-Hyam Mallat : Le droit de l urbanisme de la construction de l’environnement et de l’eau au Liban, Brylant, DELTA et L.G.D.J 1997..
- 5-Jean –Paul lacaze , les méthodes de l’urbanisme ,deuxième édition ,que sais je,France,1993
- 6-Louis Jacquignon , le droit de l urbanisme , Edition ,Eyvelles –1975

ثانيا : المقالات المنشورة :

- 1- بورويس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق - د- س- ط
- 2- محمد الصغير بعلي ، ((تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري)) مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي العدد الأول ، مارس 2007
- 3- عبد الحميد دليمي ، " المدينة الجديدة بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع " مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الثاني عشر ، نوفمبر 2007 ، منشورات جامعة بسكرة .
- 4- عزري الزين "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، الفكر البرلماني العدد التاسع ، جويلية 2005
- 5- عزري الزين ، ((إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري))، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث ، فيفري 2008
- 6- عزري الزين " دور القاضي الإداري في المنازعات تراخيص البناء والهدم " مجلة مجلس الدولة عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران 2008 منشورات الساحل.
- 7- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطبعة الأولى ، دار الفجر لنشر والتوزيع ، مصر 2005.

ثالثا : الأطروحات والمذكرات :

- 1- جبري محمد ، -التأطير القانوني للتعيمير في ولاية الجزائر- مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر.
- 2- كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة السنة الجامعية 2008-2009.
- 3- لعويجي عبد الله ،قرارات التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة 2011-2012.

4- عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراة دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2006/2005 .

5- عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، رسالة دكتوراة في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة

6- فرحات بلعيد ، شهادة القسمة في مجال التعمير ، مذكرة التكوين التخصص عقاري المعهد الوطني للقضاة السنة الأكاديمية 2003/2002

رابعاً : النصوص القانونية

أ / القوانين

01- القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

02- القانون رقم : 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية

03- القانون القانون رقم 90/ 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري

04- القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل

والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14/ اوت / 2004

05- القانون 91-11 المؤرخ في 27/أفريل / 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية الصادر بتاريخ 08/ماي/ 1991

06- القانون رقم 98- 04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي

07- القانون رقم 01 / 20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة

08- القانون رقم 02 - 01 المؤرخ 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

09- القانون رقم 02 - 08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها

- 10- القانون 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي
- 11- القانون رقم 03- 10 لـ 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- 12- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- 13- القانون رقم 04- 02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004. ا لمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة
- 14- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة الصادر بتاريخ 12 مارس 2006 جريدة الرسمية رقم 15 .
- 15- القانون رقم 06-07 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها الصادر بتاريخ 13 جوان 2007 جريدة رسمية رقم 31 .
- 16- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني 1429 الموافق لـ 23 أبريل 2008 جريدة رسمية عدد 21 .
- 17- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها الصادر بتاريخ 03 اوت 2008 جريدة رسمية رقم 44
- 18- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية رقم 14

ب/ الأوامر

- 1- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الارض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975 .
- 2- امر رقم 85-01 المؤرخ في 13 اوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها الصادر بتاريخ 14 اوت 1985 .
- 3- امر رقم 02-02 المؤرخ 15 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنمينه الصادر بتاريخ 12 فبراير 2002 .

ج- المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي 699/83 المؤرخ في 26/11/1983 المتعلق برخصة الطريق والشبكات

2- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

3- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ

1991/05/28 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة

التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

4- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة لتهيئة

والتعمير .

5- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 25/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم

بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 25/05/1991 يحدد إجراءات إعداد

مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم

بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي

رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 11/09/2005 .

8- المرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم

التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكفايات تحضير شهادة

التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم

وتسليم ذلك الصادر بتاريخ 08/01/2006 .

9- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 والذي يحدد شروط وكفايات تعيين الاعوان

المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 05/فبراير

2006/ .

خامسا المصادر الالكترونية:

1- www.com-urbanisme.org

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
	الإهداء
	التشكرات
01	مقدمة
05	الفصل الأول :القرارات الجماعية لتهيئة والتعمير فى التشريع الجزائري .
07	المبحث الأول: القرارات الجماعية لتهيئة والتعمير.
07	لمطلب الأول القرارات المتعلقة بشغل الأراضى .
09	المطلب الثانى : الاحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء .
11	المطلب الثالث :الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى.
14	المبحث الثانى :المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
14	المطلب الأول :الأحكام المشتركة لهذه المخططات.
16	المطلب الثانى :المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير .
20	المطلب الثالث :مخطط شغل الأراضى.
26	الفصل الثانى :القرارات الفردية لتهيئة والتعمير فى التشريع الجزائري .
27	المبحث الأول :الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء.
27	المطلب الأول :رخصة البناء.
50	المطلب الثانى :رخصة الهدم.
53	المطلب الثالث :رخصة التجزئة.
56	المبحث الثانى :الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء.
56	المطلب الأول :شهادة التعمير .
60	المطلب الثانى :شهادة القسمة.
61	المطلب الثالث :شهادة المطابقة.
64	الخاتمة
66	الملاحق
81	قائمة المصادر و المراجع
88	الفهرس