

جامعة محمد لمين دباغين سطيف-2-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

محاضرات في قانون التهيئة والتعمير

لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص إدارة عامة
من إعداد الأستاذة: ملعب مريم

السنة الجامعية: 2024-2025

المحور الأول: مدخل مفاهيمي لقانون التهيئة والتعمير

يعتبر قانون التهيئة والتعمير من أهم القوانين التي تمارس الإدارة كسلطة ضبط إداري مراقبة وتنظيم البناء، بجعله مساير لمتطلبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المحلية المستدامة، لذلك يطلق على هذا القانون تسمية قانون التنظيم العمراني أو قانون التهيئة العمرانية أو قانون التهيئة والتعمير

أولاً: مفهوم مصطلح التهيئة والتعمير

أ- مفهوم التهيئة:

يقصد بالتهيئة مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان و الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات و التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض ، فهي بالتالي عمل إرادي يتم عن طريق السلطة العمومية أو بإيعاز منها وعلى مستويات مختلفة : على مستوى بلد إلى مستوى مدينة فحي سكني او حتى المستوى المحلي الداخلي (تهيئة مسكن او مصنع...) ¹ .

ب- مفهوم التعمير: هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية التخطيط والتنظيم تندرج ضمن هذا الإطار، وهو يركز على التنبؤات والتقديرات المبينة على الأساس الديموغرافي والسوسولوجي، حيث أنه يكون مرتبط بتلبية الحاجيات المتزايدة للسكان نتيجة النمو السكاني من جهة، ومن جهة أخرى يبني على الأساس الاقتصادي لارتباطه بمعدل العمالة ومجانية خطوط التوسع الجغرافي للمدينة²

ج- مفهوم التهيئة العمرانية:

هي ذلك الأسلوب الذي يأخذ البعد التنظيمي للمكان في عملية التنمية يعين الاعتبار من أجل التوفيق بين الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين أقاليم الدولة، بتطبيق أفضل الطرق العلمية والتقنية لتحقيق الاستغلال المستدام للموارد الطبيعية والبشرية من خلال إعادة ترتيب أجزاء المكان أو المجال الواحد بأفضل صورة ممكنة³، أو هي " تنظم المدينة في إطار الوحدة الإقليمية، مهما كانت مساحتها بحيث يتم تنميتها وزيادة قيمتها، عن طريق إقامة

¹ مدونة العمران في الجزائر، مقال بعنوان مدخل إلى التهيئة الإقليمية والعمرانية، متوفر على الموقع الإلكتروني: https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html، تم الأطلاع عليه بتاريخ: 2023/09/29، سا: 9:00.

² عباسي ميلود، علاقة قوانين التعمير بالبيئة والتنمية المستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 08، العدد 1، 2018، ص 58.

³ كمال تكواشت، التهيئة العمرانية: مفهوم ومراحل التنظيم، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 1، جامعة يحي فارس المدينة الجزائر، 2023، ص 266.

التجهيزات الملائمة لها والاستخدام العقلاني للأراضي والموارد الطبيعية لتلبية المتطلبات العام لسكانها"⁴

ثانياً: مفهوم قانون التهيئة والتعمير

يعرف قانون التعمير بأنه: " القانون الذي يجمع بين السياسات والقوانين و القرارات و الممارسات التي تحكم وتطوير البيئة الحضرية⁵، أو هو " مجموعة القواعد الموضوعية التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين، نوع النشاطات العقارية الممنوعة أو المقيدة أو المؤطرة"⁶

ويعرف بأنه: " فرع من فروع القانون الإداري الذي تطور بشكل كبير خلال القرن العشرين ، دون أن يكتسب استقلالية علمية حقيقية، لأنه يستدعي تدخل تخصصات رئيسية مثل القانون المدني أو القانون الجنائي، ولكنه يستدعي أيضاً تخصصات أحدث في عملية إنشاءه مثل قانون الضرائب أو قانون البيئة أو قانون البناء، لأنها تجريبية بسبب الاحتياجات غير المتوقعة الناجمة عن التحولات في السياسات وأساليب الحياة الحضرية. وقواعده مقننة بطريقة هرمية (قوانين الإطار والتوجيه، ولوائح التطبيق، ولكن قبل كل شيء مجموعة كبيرة من النصوص الإدارية الداخلية، والتعليمات، والتوجيهات، والتعاميم، وما إلى ذلك) وتخضع لرقابة ضيقة من القاضي الإداري."⁷

لقد توسع مجال تطبيقه بشكل كبير بسبب التحضر المتسارع في فرنسا. كان قانون تخطيط المدن مخصصاً في البداية لتطوير المدينة، ثم امتد إلى قانون التوسع الحضري (المدينة وضواحيها)، ثم إلى كامل المساحة (المبينة أو غير المبينة ، الريفية أو الطبيعية، الفارغة والممتلئة). (ووفقاً لرينيه كريستيني، فهو "حق تم التقليل من قيمته... بسبب تدهور المصادر وتغير العلاقات الهرمية بين قواعد القانون المختلفة؛ حق مقسم حسب الوسائل المختلفة

⁴ عوماري فاطمة الزهراء و غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد2، العدد4، سبتمبر2018، ص19.

⁵ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable, documents de travail d'habitat –droit urbain-, HABITAT QUITO-OCTOBRE 2016 , New York 31/05/2015, p2 https://habitat3.org/wp-content/uploads/5-Habitat-III-Issue-Paper-5_Droit-urbain.pdf

⁶ العيفاوي كريمة، دور قواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، دفاثر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد2، 2021، ص127.

⁷ Robert CARVAIS, L'ancien droit de l'urbanisme et ses composantes constructive et architecturale, socle d'un nouvel « ars » urbain aux XVIIe et XVIIIe siècles, *Revue d'histoire des sciences humaines*, January 2005,p18. <https://www.researchgate.net/publication/250300608>

المتاحة للإدارة لإضفاء الطابع الفردي على تطبيق القواعد ومن خلال تجاوز الأنظمة المختلفة في المكان والزمان⁸

يرتبط تعريف قانون التهيئة والتعمير بعلم القانون فيعرف: " بأنه مجموعة القواعد القانونية التي تهتم بتنظيم المجال العمراني " ، وبعلم العمران كونه علم من علوم العمران يرسم مجالاً للدراسة الاقتصادية الموجهة لأجل تنظيم المدينة.

أو هو مجموعة القواعد القانونية والمؤسسية التي تهدف إلى تأطير مادي ونظامي للمدينة أو إيجاد تأطير قانوني لإستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو ترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء وفق الأصول والمواصفات الفنية العامة للعمران وبيان الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم أحكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية من قبل سلطات الضبط الإداري.⁹

ثالثاً: خصائص قانون التهيئة والتعمير

يتميز قانون التهيئة والتعمير بجملة من الخصائص والمميزات نذكر أهمها:

1- قانون التهيئة والتعمير قوانين حديث النشأة كونه تخصصاً قانونياً حديثاً إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة والتي كانت من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلباً لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب "سياسة التهيئة والتعمير".

لقد توسع مجال تطبيقه بشكل كبير بسبب التحضر المتسارع في فرنسا وكان قانون تخطيط المدن مخصصاً في البداية لتطوير المدينة، ثم امتد إلى قانون التوسع الحضري (المدينة وضواحيها)، ثم إلى كامل المساحة (المبينة أو غير المبينة ، الريفية أو الطبيعية، الفارغة والممتلئة). (ووفقاً لرينيه كريستيني، فهو "حق تم التقليل من قيمته... بسبب تدهور المصادر وتغير العلاقات الهرمية بين قواعد القانون المختلفة؛ حق مقسم حسب الوسائل

⁸ Robert CARVAIS, L'ancien droit de l'urbanisme et ses composantes constructive et architecturale, socle d'un nouvel « ars » urbain aux XVIIe et XVIIIe siècles, *Revue d'histoire des sciences humaines*, January 2005, p18.

<https://www.researchgate.net/publication/250300608>

⁹ كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2016-2017، ص5.

المختلفة المتاحة للإدارة لإضفاء الطابع الفردي على تطبيق القواعد ومن خلال تجاور الأنظمة المختلفة في المكان والزمان¹⁰

2- قانون التهيئة والتعمير ذو طبيعة مزدوجة ومختلطة من حيث انتماءه أو من حيث طبيعة قواعده بين العمومية والخصوصية أو من حيث طبيعة المصلحة المحمية أو من حيث طبيعة قواعده بين القواعد الأمرة والمكاملة وذلك بناء على ما يلي:

*تداخل أحكام هذا القانون مع مختلف فروع القوانين الأخرى سواء القوانين العامة كقانون العقوبات، قانون البيئة، قانون نزع الملكية، وكذا فروع القانون الخاص كالقانون المدني، التجاري... نظرا لعدم اكتساب هذا الفرع الجديد من فروع القانون استقلالية علمية حقيقية، ما استدعي تدخل الفروع الرئيسية للقانون بشكل عام مثل القانون المدني أو القانون الجنائي، واستدعي أيضًا تدخل فروع مستحدثة في عملية إنشائه مثل قانون الضرائب أو قانون البيئة أو قانون البناء¹¹

***تمازج أحكامه القانونية بين أحكام عامة وخاصة** فهو من القوانين الخاصة تنظم المسائل المتعلقة بالملكية الخاصة للبناء للفرد العادي أو المستثمر، ومن القوانين العامة كونه يتناول تدخل الهيئات الإدارية العامة في مجال العمران، فالأصل فيه الطابع الإداري لقواعده والاستثناء الطابع المدني، وهو يتضمن جوانب متعددة من المتدخلين (صاحب المشروع المهندسين المقاولين، ...)، وكل منهم له أحكام وقانون يخضع له، فأحيانا نطبق القانون الإداري باعتبار أن الإدارة طرف في العلاقة طبقا للمعيار العضوي وأحيان نكون أمام القضاء العادي ونطبق القانون المدني عندما تقوم مسؤولية المهندس أو المقاول على أساس الخطأ.¹²

* **تداخل في نوعية المصلحة التي يحميها هذا القانون** من خلال حمايته للمصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع البناء أو الهدم، وحماية المصلحة العامة التي تتطلب تنفيذ الإجراءات السياسية العامة التي تضعها الدولة في مجال البناء والتعمير والاستثمار فيه بإنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود.¹³

¹⁰ Robert CARVAIS, L'ancien droit de l'urbanisme et ses composantes constructive et architecturale, socle d'un nouvel « ars » urbain aux XVIIe et XVIIIe siècles, *Revue d'histoire des sciences humaines*, January 2005,p18. <https://www.researchgate.net/publication/250300608>

¹¹ Robert CARVAIS, L'ancien droit de l'urbanisme et ses composantes constructive et architecturale, socle d'un nouvel « ars » urbain aux XVIIe et XVIIIe siècles, *Revue d'histoire des sciences humaines*, January 2005,p18. <https://www.researchgate.net/publication/250300608>

¹² عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر باتنة1، 2014-2015، ص70.
¹³ بلكعبيات مراد و قيشو يوباء، الاطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد2، جوان 2017، ص47.

* تداخل في نوعية قواعده من حيث أن قواعد قانون التهيئة والتعمير قواعده ذات طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها ردعية فالأصل أن الفرد المالك يتمتع بمطلق الحرية في استغلال أو استعمال أو التصرف في ملكيته العقارية بما يحققه من مصلحة خاصة له إلا أنه واستثناء من ذلك حريته تكون مقيدة بعدم تعارضها مع النظام العام العمراني وأسسها في تحقيق الصالح العام الذي عرف تطوراً في مدلوله بحيث أصبح يقتضي المحافظة على الصحة، السكينة، الأمن، النظافة، جمال الرونق والرواء، وتحقيق ذلك يكون عن طريق ممارسة الإدارة لسلطات الضبط الإداري في مجال التعمير في مقدمتها كآلية الترخيص الإداري، بالإضافة إلى وجود قواعد ذات طبيعة أمرية في جوهرها تضمنها قانون التهيئة والتعمير ومن النظام العام تفرض عقوبات جزائية على مخالفتها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية.

أهداف قانون التهيئة والتعمير: يهدف قانون التهيئة والتعمير إلى قانون التهيئة والتعمير يهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي (جمال ورونق المدينة) وذلك من خلال ما يلي:

* تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير

*تكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة

*وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.¹⁴

* تحديد القطع الأرضية القابلة للتعمير في نوعيتها وموقعها وتنظيم كفاءات استغلالها، وكذا تحديد القواعد العامة التي يجب أن يستجيب لها تشييد بنائي في المواصفات التي يكون خاضعاً لها أو الاشتراطات التي يجب أن يستجيب لها.

* وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال، حيث يحدد قانون العمران مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس تضمنها آليات كشهادة التعمير وشهادة التقسيم، ورخصة التجزئة، ورخصة البناء ورخصة الهدم، وهي وثائق إدارية تسلمها الإدارة المحلية.

* تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن والقضاء على البناء الفوضوي.

* تحقيق التوازن الجهوي والمحلي في التمركز العمراني في مناطق دون الأخرى وبالتالي القضاء على الاختلال العمراني ومحاربة اكتظاظ المدن على حساب الأرياف.

¹⁴ انظر المادة 02 من القانون رقم

مصادر قانون التهيئة والتعمير:

المعاهدات الدولية:

تعتبر المعاهدات المصادق عليها من طرف رئيس الجمهورية الجزائرية مصدر من مصادر قانون التهيئة والتعمير، حيث تم المصادق على العديد من الاتفاقيات ذات الصلة بالمجال العمراني نذكر منها على سبيل المثال اتفاقية الصحة والسلامة المهنية رقم 167 الصادرة بتاريخ 1988، تهتم هذه الاتفاقية بالصحة والسلامة المهنية للعمال في قطاع البناء دون استثناء بداية من تحضير موقع المشروع إلى انتهاءه حيث تطبق هذه الاتفاقية التي تتضمن 44 مادة على جميع أنشطة البناء والهندسة المدنية والتركيب والفك ويتضمن ذلك أي نشاط أو عمل أو عملية نقل تجري في أي موقع بناء، وقد تم المصادقة على هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-60 المؤرخ في 20 فبراير 2006¹⁵

قانون العمران يجد مصدره أيضا في الاتفاقيات و المعاهدات التي تبرمها الجزائر في المجال العمراني، وطبقا للمادة 11 من العهد الدول الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية لعام 1966، التي تعد مرجعية لتأصيل مسؤولية الدولة في ضمان حق المواطن في السكن اللائق، أبرمت الجزائر الاتفاقية رقم 167 الخاصة بالسلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988، المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06/60، المؤرخ في 11/02/2006

الدستور:

يعتبر الدستور أسمى قاعدة قانونية شكلت المصدر الاساسي لقواعد التهيئة والتعمير وهذا ما أكده المؤسس الدستوري في العديد من المواد القانونية التي تضمنها دستور 2016 منها ما أكدته المادة 18 بقولها: " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية " والمادة 19 منه بقولها: "تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة ، تحمي الدولة الأراضي الفلاحية"، والمادة 22 بقولها: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون"، والمادة 64 بقولها: الملكية الخاصة مضمونة"، والمادة 67 بقولها: " تشجع الدولة على إنجاز المساكن وتعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على السكن " التشريع العادي:

هنا العديد من القوانين التي تشكل مصدرا للقانون التهيئة والتعمير منها قوانين جاءت مباشرة تهتم بالمجال العمراني حيث وردت هذه القوانين بنفس تسمية هذا القانون مشكلة بذلك المصدر الشكلي له، وهنا قوانين جاءت غير مباشرة تهتم بالمجال العمراني فهي قوانين ذات الصلة وهي:

¹⁵ المرسوم الرئاسي رقم 06-60 المؤرخ في 11 فبراير 2006، المتضمن التصديق على الاتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة المهنية في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو سنة 1988، ج ر ع 7 .

القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حيث تضمن هذا القانون 81 مادة قانونية

القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقارية المعدل والمتمم

القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية

القانون رقم 1207، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية.

المصدر التشريعي الفرعي: هو التشريع التفصيلي الذي تضعه السلطة التنفيذية بهدف تسهيل تنفيذ القوانين الصادرة من السلطة التشريعية ، هذا ويطلق على التشريع الفرعي اسم اللائحة في مصر، والمراسيم التنظيمية أو الأنظمة الإدارية أو المراسيم العامة في لبنان ويسمى بالقرارات والمناشير في الجزائر، ومن أمثلة هذه التشريعات الفرعية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير مبنية التي تملكها الدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعميم أو بناء ومضمون دفتر الشروط النموذجين 01 و 02 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/07/2015، يحدد كيفية معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير.

- التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07/09/2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

- **مبادئ الشريعة الإسلامية:** يعتبر الدين مصدر أصلي خاص للقواعد القانونية المتعلقة بالأحوال الشخصية غير أنه لم يقتصر دوره على تنظيم ما يتعلق بالعقيدة والعبادات، بل تناول كذلك بيان قواعد التي تحكم علاقات الأفراد بعضهم البعض، فتضمن كثيرا من القواعد المتعلقة بنظافة المحيط التخطيط العمراني موقع و حجم البناءات، نظرية حسن الجوار، وعدم التعدي على أملاك الغير ... الخ، ولنا في هذا شواهد قرآنية كثيرة، تشير إلى الرفاهية العمرانية وعن العلاقة بين أماكن اختيار القصور والبيوت من طرف الأمم السابقة، كحضارة ثمود، قوم سيدنا صالح، في قوله: «وَأذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا فُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْلُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ»، أما السنة النبوية الشريفة، المصدر الثاني للتشريع الإسلامي، فقد رغبت في عمارة الأرض وتعميرها في العديد من الأحاديث النبوية الشريفة مثل قوله صلى الله عليه وسلم: من بني بنيانا من غير ظلم ولا اعتداء أو غرس غرسا في غير ظلم ولا اعتداء كان له أجر جار ما انتفع به من خلق الله تبارك و تعالى.

1-2- المصادر الاحتياطية: تختلف هذه المصادر من تشريع إلى آخر في طبيعتها، كما تختلف من حيث ترتيبها في الرجوع و الأخذ بها من طرف القاضي و هو يفصل في النزاع المطروح عليه، فهذه المصادر حسب التشريع المصري العرف مبادئ الشريعة الإسلامية مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة، في حين نجد التشريع الجزائري يرتبها كالاتي: العرف، مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة.

- العرف: يعرف العرف بأنه تواتر العمل بقاعدة معينة تواترا تمليه العقيدة في ضرورة إتباع هذه القاعدة، هذا وبعد العرف أول مصدر للقاعدة القانونية من الناحية التاريخية، حيث يعد ميدان التعمير البيئة الخصبة لتطبيق أحكام العرف قبل ظهور التخطيط الحديث لل عمران، ومن أمثلة قواعد العرف العمراني بالجزائر، قواعد العرف العمراني المحلي لمنطقة وادي ميزاب (غارداية) و التي هي قواعد عامة وموانع في الفن العمراني الميزابي، التي أصدرها مجلس الأعيان و لا زالت ملزمة لكافة السكان منها:

- علو الدار لا يفوق 07 أمتار - لا يسمح بإقامة الجدار على حدود السطوح من الناحية الشرقية أو الغربية، كي لا يحرم الجار من ضوء الشمس ضحى و عشية... الخ.

- مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة: تتمثل في مجموعة من المبادئ التي يلجأ إليها القاضي عند اجتهاده في حل النزاع المعروف عليه، وهذا في حالة عدم إيجاده للحل في المصادر الرسمية الأخرى، غير انه تشير الدراسات أن القاضي الجزائري لم يجتهد في النزاع حول دستورية ومشروعية التأميم من عدمه بمناسبة تطبيق قانون الثورة الزراعية، باعتبار إن مشروع التأميم، حسب رأي البعض كان من بين الأسباب التي أدت إلى فشل عملية التطهير العقاري، بل وشكلت صنف من أصناف التعدي على الملكية العقارية الخاصة من نواحي عدة أهمها:

- عدم البت النهائي في مشروعية التأميم - إجراءات التأميم لم نراع ضمانات الملكية الخاصة إجراءات التأميم قيدت المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي

- آراء الفقهاء وأحكام القضاء: يعتبر الفقه العمراني كل ما يصدر عن الفقهاء من آراء أو إبداء الفتاوى المتعلقة بتفسير المبادئ والقواعد القانونية من الناحية النظرية في مادة البناء والتعمير أما الاجتهاد القضائي هو كل ما توصل إليه القاضي من حلول لقضايا معروضة أمامه للفصل فيها ، وفي هذا الشأن قضى مجلس الدولة في ملف رقم 698 بتاريخ 19/01/2007، بأحقية جار المستفيد من رخصة البناء في رفع دعوى إلغائها لأن أشغال البناء قد ألحقت أضرارا بعقاراتهم، وفي قرار آخر رقم 179545 الصادر بتاريخ 17/06/2000 ، أكد أن رخصة الرصيف التي منحت من قبل مديرية المنشآت والتجهيز لولاية قسنطينة و التي خولت للمستأنف بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني رقم 05 أن هذا القرار لا يعتبر بمثابة رخصة بناء.

المحور الثاني: أدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري

تعتمد التهيئة العمرانية المستدامة تبني الدولة في سياستها العمرانية على أدوات ووسائل قانونية تنظم المجال العمراني كالمخططات العمرانية، وقد لزم المشرع الجزائري البلديات بالمشاركة الفعالة في تطبيق

استراتيجية التهيئة العمرانية من خلال تحديد وتبيان مسؤوليتها في التكفل بتسيير وتهيئة المدن عن طريق هذه المخططات التي يتولى المجلس الشعبي البلدي تحضر وإتمام هذه الأخيرة وتحت مسؤوليته حيث أكدت المادة 10 من القانون رقم 29/90 على نوعين من هذه المخططات وهي:

*مخططات التهيئة والتعمير

*مخططات شغل الأراضي

أولاً: مخطط التهيئة والتعمير كأداة لتهيئة المدن العمرانية

أ- تعريف مخطط التهيئة والتعمير: عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: " أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

ب-محتوى مخطط التهيئة والتعمير: أكدت المادة 17 من القانون رقم 29/90 على أن مخطط التهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات مرجعية

1-تقرير توجيهي: حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق ويقدم فيه ما يلي:

*تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني.

*نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

2-تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم وتشمل على ما يلي:

*جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي تمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

*الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي

*الإرتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

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

*تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

*شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب.

3-وثائق بيانية تشمل خاصة على المخططات الآتية:

*مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة

*مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 29/90، وبين بعض أجزاء الأرض الساحل الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذلت الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في القانون رقم 29/90.

ج-أقسام أو موضوعات مخطط التهيئة والتعمير: أكدت المواد 19 إلى غاية المادة 23 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه يقسم لمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1-القطاعات المعمرة : التي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبينة كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى الخدمة هذه البنايات المتجمعة وكذا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير والتي تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

3-قطاعات التعمير المستقبلية: التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب المجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4- قطاعات غير قابلة للتعمير: وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

د-أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أكدت المادة 18 من القانون رقم 29/90 المتعلق بمخطط التهيئة والتعمير على أنه يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى:

*تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

*تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

بالإضافة إلى ذلك فإن المخطط يهدف زيادة إلى ذلك إلى

*المحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي وتحديد المناطق المحمية

*الحفاظ على النشاط والأراضي الفلاحية

*تحديد مجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل مع النسيج العمراني

*تحديد المناطق التي يتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الأساسية

*تحديد الاحتياجات العقارية والتوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية انطلاقا من التوجيهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.

ه-إجراء إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يمر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمراحل بدء باقتراحه وصولا إلى المصادقة عليه وذلك كما يلي:

1- مرحلة إجراء المداولة: حسب المادة 24 ن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، على أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ويمكن للمؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات أن تقوم بذلك، حيث يقرر إعداد المخطط التوجيهي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2-تبليغ المداولة: حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السالف الذكر، تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

3- صدور قرار ترسيم الحدود: يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمدولة المتعلقة به من الوالي إذا كان الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة غير أنه إذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات

4-إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالإستشار الوجيهة للإدارات العمومية والمصالح العمومية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الإشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، والاستشارة الوجيهة للهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي ب توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء. ولهؤلاء مدة 15 يوم م تاريخ استلام الرسالة لإبداء رأيهم في المشاركة في إعداد المخطط ولهم مدة 60 يوم لإبداء رأيهم أو ملاحظاتهم حول مشروع المخطط

5-إجراء التحقيق العمومي: يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

*يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها

*يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

*يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها

*يحدد كليات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الإستقصاء وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا، حيث تدون الملاحظات في سجل مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية و يعرب عنها

مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقفل بعد ذلك سجل الإستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض أو المفوضون المحققون ثم يتم إعداد محضر قفل الإستقصاء خلال 15 يوم الموالية ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس مصحوب بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته.

6-المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف.

ويصادق على المخطط للتهيئة والتعمير حسب أهمية البلدية أو البلديات بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن، وبقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن على أن لا يقل عن 500000 ساكن، وبمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر

يوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق نشره في الأماكن المخصصة للنشر حسب المادة 30 من القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية، و يبلغ للوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير، الغرف التجارية

7- مرجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله: لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه ماريح التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساس للأهداف المعنية لها، حيث يصادق على مرجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي كأداة لتهيئة المدن العمرانية

أ-تعريف مخطط شغل الأراضي: عرف المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: " المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء "

ب- أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي: يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

*تحدد وبصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأراضي

*تعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها

*ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات

*تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور

*تحديد الإتفاقات

*تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

*يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ج-موضوعات مخطط شغل الأراضي: حسب المادة 32 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"، وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها أكدا على أن المخطط يتشكل من :

1-لائحة التنظيم: والتي تتضمن

*مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها

*جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة

ملاحظة: راجع في هذا الإطار نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي من أجل معامل شغل الأرض ومعامل مساحة

2-الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون من ما يلي

*مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000

*مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000

*خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تبين القواسر الجيوتقنية التعمير التراب المعني،
مصحوبة بتقرير تقني

*مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق
والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.

*مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/1000

*مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000

ملاحظة: يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة وجود تقرير توجيهي ضمن

محتوى أو مكونات مخطط شغل الأراضي عكس مخطط التهيئة والتعمير

د-إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي: حسب المرسوم التنفيذي رقم
178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي فإن إعداد هذا المخطط يتطلب
ما يلي:

1-إجراء المداولة: حسب المادة 02 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي
يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق
مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية على أن تتضمن هذه
المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لمخطط التهيئة
والتعمير، بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات
في إعداد مخطط شغل الأراضي.

غير أنه غذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن إسناد
مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

2-تبليغ المداولة: تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر في مدة شهر بمقر المجلس
الشعبي البلدي لمعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

3-صدور قرار ترسيم الحدود: يصدر قرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط
شغل الأراضي إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل
الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة

*الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة

*لوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا
لولايات مختلفة.

4-إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وتمنح لهم مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ويقوم كذلك بالاستشارة الوجيهة للإدارات العمومية والمصالح التابعة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، وكذا الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

وتمنح للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة 60 لإبداء رأيهم وملاحظاتهم

5-إجراء التحقيق العمومي: يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لاستقصاء العمومي مدة 60 يوم يصدر بموجبه رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار

6-المصادقة على مخطط شغل الأراضي: يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقا، يصادق فيما بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي، على أن يبلغ مخطط شغل الأراضي للوالي المختص إقليميا، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية، ويوضع هذا الأخير تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ملاحظ هامة: على الطالبة مراجعة المواد التالية: من المادة 7 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، والمواد 36،37 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

النظام القانوني رخصة البناء

مفهوم رخصة البناء:

عرف الفقه رخصة البناء بأنها: "إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته،وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها

سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات الفردية، وحماية المصالح العامة¹⁶

أو " هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء أو بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران¹⁷

وبناء على التعاريف المقدمة أعلاه يمكن أن نحدد العناصر الأساسية المكونة لرخصة البناء والمتمثلة أساسا في ما يلي:

* صدور قرار إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة

* أن يكون صدور القرار قبل الشروع في أعمال البناء

* أن يكون مضمون القرار يتعلق بإنجاز بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

نطاق تطبيق رخصة البناء

النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء

الأعمال المشترط حصولها على رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير صراحة النطاق الموضوعي الذي توظف فيه رخصة البناء بقولها: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"

بناء على هذه المادة القانونية نجد أن المشرع الجزائري حدد بدقة الأعمال التي يقوم بها الشخص الطبيعي أو المعنوي والتي تستوجب حصوله المسبق على رخصة البناء وإلا كانت الأعمال القائمة بها مخالفة لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير يمكن حصر هذه الأعمال في فئتين هي:

أعمال الإنشاء والتشييد للبنايات الجديدة: ويقصد بالإنشاء والتشييد الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة،¹⁸

¹⁶ ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشؤيعات التعمير والبناء، العدد3، سبتمبر2015، 4.

¹⁷ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005، ص5.

¹⁸ عزري الزين، مرجع سابق، ص7.

على قطعة أرضية وذلك إما كله أو جزء منه، وسواء تم فوق القطعة الأرضية أو في باطنها، ومهما كانت دواعي إنشاءه للسكن أو لغرض آخر¹⁹

وقد عرف المشرع الجزائري البناء من خلال تعريفه للبناء وهو ما جاءت به المادة 2 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها²⁰ بقولها: " البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات وتدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار هذا التعريف."

وقدمت المادة 03 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية²¹ تعريفا للبناء بقولها: " كل عملية تشييد بناية و أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي او المهني "

الأعمال التي تتم على البنايات القائمة: رخصة البناء لا تشترط فقط لمباشرة إنشاء أو تشييد البنايات الجديدة وإنما تشترط كذلك من أجل القيام ببعض الأشغال على المباني الموجودة والقائمة أصلا حددها المشرع الجزائري على سبيل الحصر وهي

***تمديد البنايات الموجودة:**

بالرجوع إلى المادة 52 من القانون رقم 29/90 لم يحدد المشرع الجزائري بدقة ما المقصود بالتمديد هل التمديد الأفقي أم العمودي؟ أو بصيغة أخرى هل يقصد به التوسيع أو التعلية؟

غير أنه يستشف من فحواها أن التمديد هنا يقصد به التوسيع والتعلية معا، ويعد كل توسيع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما. ²² ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحدة ، حيث أن عملية التوسع كإزالة حائط دعم أو عمود دعم بعرض توسعة الغرفة أو المطبخ، لها آثار خطيرة على المباني قد تصل إلى هدمه خاصة إذا مست التوسعة الأعمدة أو الجدران المدعمة للبناء ولهذا أوجب المشرع الجزائري ضرورة الحصول على الرخصة في مثل هذه الأعمال ، أما التعلية هي الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الإرتفاع المرخص به، أو الزيادة بالبناء على

¹⁹ خير الدين بن مشرّن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد4، ديسمبر2017،ص221.

²⁰ القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 يوليو2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر44 المؤرخة في 3 غشت2008.

²¹ القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 يوليو2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر44 المؤرخة في 3 غشت2008.

²² القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فبراير2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر14، المؤرخة في 8 مارس2011.

المباني القائمة أو بمعنى آخر هو الزيادة في عدد طوابق البناء القائم إلى أكثر من العدد المرخص به ²³

***تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه:** والمقصود بالتغيير هنا "التعديل" الذي يعني تغيير في بعض معالم البناء القائم²⁴

***تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية:** يقصد بتغيير الواجهة هو كل تعديل لواجهات المباني من الخارج، أما من الداخل كإعادة طلاء المباني من الداخل مثلا فلا تحتاج إلى الحصول على رخصة لعدم وجود نص ينص على ذلك في التشريع الجزائري، وسبب اشتراط المشرع الجزائري وجوب الحصول على رخصة من أجل تغيير الواجهات حتى لا يؤثر ذلك على جمال ورونق وتناسق الواجهات فتكون كل واجهة مختلفة عن الأخرى وحتى يحافظ على الطابعة العمراني للمنطقة وكذا حماية البيئة من مشاكل التلوث البصري.²⁵

***انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:** ويقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل مثل هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، والقصد من الحضر هو أن هذه العملية تحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية تقنية لا بد من حصول القائم بها على الرخصة، أما بخصوص التسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى²⁶

غير أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها²⁷ وسعت من دائرة الأعمال أو الأشغال التي تشترط الحصول على رخصة البناء بقولها: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه مع مراعاة أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم"

الأعمال المستثناة من حصول على رخصة البناء

المشرع الجزائري قدم لنا استثناءات قانونية بإعفاء بعض البنائيات المراد تشييدها من الحصول على الرخصة وهي:

²³ بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، ص 78.

²⁴ خير الدين بن مشرّن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، ديسمبر 2017، ص 221.

²⁵ بوط سفيان، مرجع سابق، ص 79.

²⁶ منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، ص 218.

²⁷ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 7، مؤرخة في 12 فبراير 2015.

البنيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وذلك حسب المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: " لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بالسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"

الهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى: أكد المشرع الجزائري على إعفاء الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم بقولها: " تخص أحكام هذا المرسوم شهادة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها

ولا تعنى هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكري المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"

النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء:

النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء:

بالرجوع للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يحدد الأشخاص المخول لهم قانونا طلب رخصة البناء، غير أن القانون رقم وبالتحديد في نص المادة 42 حدد بدقة هؤلاء الأشخاص بقولها: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه "

من خلال نص المادة 42 نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الشخصي لرخصة البناء بحيث لم يقتصر شرط الحصول على رخصة البناء في الشخص مالك العقار بتجاوزه ليشمل عدة أشخاص وهم:

*** المالك:** حدد المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني بأنها: " حق المتمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة"

وقد أكد القانون رقم أن الملكية الخاصة للعقار "المباني" تثبت بقدر رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري، ويثبت حائز ملك العقار أن يثبت الملكية بسند يبرر هذه الحيازة أو الشغل²⁸

***وكيل المالك:**

²⁸ أنظر المادة 30، 29 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49.

نصت المادة 571 من القانون المدني على أن: " الوكالة أو الإنابة عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه" وعليه يمكن للمالك المبنى أن يوكل شخص آخر للقيام بعملية البناء وعليه في هذه الحالة الحصول على رخصة البناء شريطة أن يقدم وكالة وفق الشروط القانونية التي حددها القانون المدني، ويستوي في هذه الحالة أن تكون الوكالة عامة أو خاصة طالما أن النص الخاص لم يقيد النص العام وهو نص المادة 42 من القانون 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

***المستأجر لديه المرخص له قانونا: مستأجر العين المؤجرة الذي يرغب مستأجرها في القيام بأعمال تشييد من أجل تغيير البناية أن يطلب رخصة بناء بعد حصوله على ترخيص أو إذن من مالك العين المؤجرة**

***الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطة الأرض أو البناية:** من بين هذه الهيئات أو المصالح الجهات التي يمكن الاستفادة منها في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ هذه العقود²⁹

*** صاحب الحيابة:** أكدت المادة 42 في فقرتها 02 من المرسوم رقم 15-19 على أنه: " يجب على صاحب الطلب أن يدعم طلبه: إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيابة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه " وعليه فصاحب شهادة الحيابة يمكنه له طلب رخصة البناء مثله مثل المالك مادامت هذه الشهادة تمنح نفس الحقوق التي يربتها عقد الملكية وهذا ما اكده قانون التوجيه العقاري.

ومرد المشرع الجزائري في توسيع من نطاق الأشخاص الملزمين بضرورة الحصول على رخصة البناء هو رغبته في تحقيق تهيئة عمرانية قائمة على أساس القضاء على البناء الفوضي

إجراءات الحصول على رخصة البناء

يتطلب الحصول على رخصة البناء باعتبارها أداة رقابة قانونية قبلية جملة من الوثائق ذات طابع فني تقني، أوجبها قانون التهيئة والتعمير منها ما يتعلق بصفة طالب الرخصة ومنها ما يتعلق بالبناء، وهي وثائق ذات أهمية كبيرة كونها تحمي المصلحة المزدوجة لكل من طالب الرخصة والدولة.

²⁹ العوجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص99.

وتتم اجراءات الحصول على رخصة البناء بالمراحل التالية

طلب الحصول على رخصة البناء:

يجب على الملاك أو الموكل أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه³⁰ ، على أن يرفق الطلب الملفات التالية:

الملف الإداري: يجب أن يحتوي الملف الإداري على الوثائق التالية:

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

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمزعة

-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة

حيث يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنىات في حصة أو عدة حصص.

الملف المتعلقة بالهندسة المعمارية: يحتوي على ما يلي:

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

-مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500 وتتعدى 2م500، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 2م500. ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،

نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها

ارتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية

المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

³⁰ انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 ، الذي يحدد كیفیات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

بيان شبكات التهيئة الموصلة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية

التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 2م300 وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 2م300 و2م600 وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيط القريب عند الاقتضاء.

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وأجال إنجاز ذلك

-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقضاء.

الملف التقني: يحتوي على:

باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة،

وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،

تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية،

الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،

مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية،

توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية³¹

بعد إرفاق الطلب بالملفات المطلوبة يرسل طلب الحصول على رخصة البناء في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض

ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، حيث يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم.³²

الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء ومتمثلة كأصل عام في رئيس المجلس الشعبي البلدي واستثناء من ذلك يمكن للوالي والوزير المكلف بالتعمير باستصدار في الحالات الوارد على سبيل الحصر بموجب القانون

رئيس المجلس الشعب البلدي كمختص بتسليم رخصة البناء

يختص رئيس المجلس الشعب البلدي بتسليم الرخصة التي قدم بشأنها طلب وذلك بصفته:

* ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

* ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي³³

وتحديد صفة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منحه لرخصة البناء له آثار قانونية مهمة فيما يتعلق بخضوع هذا الأخير للوصاية الإدارية بصفته ممثل للبلدية والسلطة الرئاسية بصفته ممثل للدولة.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب 58 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى

³¹ انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³² انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³³ انظر المادة 65 من القانون رقم 29-90،

المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47³⁴ من خلال ممثليها في الشاك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي³⁵

ويجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

الوالي كمختص بتسليم رخصة البناء

يختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالقانون التهيئة والتعمير في حالة

- البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المادة 44 إلى المادة 49 من القانون 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه³⁶
- ويختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يرسل ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع(7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية(8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكفايات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يترأسه مدير

³⁴ يستشار

³⁵ انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³⁶ انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29،

التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر(15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب³⁷.

الوزير كمختص بتسليم رخصة البناء

رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

وفقا لنص المادة 67 من القانون 90-29، يعود الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين. وتنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "...يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

_ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

_ مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،

_ الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

_ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة..."

نلاحظ ممّا سبق أن المشرع قد ورّع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير على أساس كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء وأهميتها)

*-إجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

أحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الشباك الوحيد الذي يتولى دراسة وتحضير ملف رخصة البناء، فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم، في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن

³⁷ انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة (15) عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب المادة 59 من هذا المرسوم، ويجب أن يفصل في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

***-إصدار قرار رخصة البناء**

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنّه يتعيّن على الجهة المختصة أن تصدر قرار صريح بشأن طلب الحصول على الرخصة، حيث أن القرار قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تمامًا.

- قبول طلب رخصة البناء

تتحقق هذه الصورة في حالة مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا، سواء ما تعلّق منها بصفة الطالب أو ما تعلّق منها بالوثائق التقنية التي تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران وقواعد البيئة ، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية ، عندئذ يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء للطالب بقرار صريح على اعتبار أنّ اختصاص الإدارة في هذه الحالة مقيد وليس عملا تقديريا، حيث لا يمكن للإدارة رفض منح الترخيص إلاّ للأسباب المستخلصة من القانون طبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 90-29. غير أنّه يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء بتحفظ أي بقيود، حيث نصّت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير بقولها: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي، أو نظرا لأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية"، ويتعيّن أن يكون قرارا منح رخصة البناء بتحفظ مسببا طبقا لنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنص على أنه: "... عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات ، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا".

لذا يمكن للجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء بإلزام المعني بضرورة القيام بأعمال معينة برفضها موقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي أو نظرًا لأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية.....

- رفض منح رخصة البناء

هناك حالات يستوجب فيها على الإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، وهناك حالات أخرى يمكن لها أن ترفض منحها، وفي كل الحالات يجب أن يكون الرفض لأسباب مستخلصة من أحكام قانون التعمير، ويجب على الإدارة تسبب قرارها وأن تبليغ المعني بهذا الرفض، هذا ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"، وأيضا المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

بمقتضى نص المادة أعلاه، على الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة في الحالات التالية:

* مخالفة مشروع البناء لـ"مخطط شغل الأراضي" المصادق عليه والمنشور منذ 60 يومًا على الأقل، ومثال ذلك رفض مشروع بناية يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية، ولا لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات المحددة في "مخطط شغل الأراضي".

* مخالفة مشروع البناء الذي يشيّد على أرض مجزأة لرخصة التجزئة ولدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدّد بعض الشروط التي تستجيب لها البنايات التي تبرمج على هذه التجزئة le lotissement.

* عدم مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها

طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وفي هذا الصدد منح المشرع للإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض، فمتى قدّرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض الرخصة كان قرارًا سليما فرضته مقتضيات السلطة الممنوحة لها قانونا في هذا الشأن، وبمعنى آخر فإنّ الإدارة لا تمتلك أن تؤسس رفضها على مجرد عدم الملائمة، ذلك أن الترخيص بالبناء يدخل ضمن حالات الاختصاص المقيد للإدارة.

قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء

نصّت المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"، وأيضا المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- حالة سكوت الإدارة

يثور التساؤل حول ما إذا لم تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية، فهل يفسر هذا السكوت بقبول أو رفض ضمني لمنح رخصة البناء؟

إذا كانت القاعدة العامة هي أن سكوت الإدارة عن الطلب الموجّه إليها من أجل الحصول على قرار إداري معيّن يعتبر منها رفضا ضمنيا، فإن الأمر ليس كذلك في قرارات الترخيص بالبناء ففي التشريع الجزائري وقبل صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كان سكوت الإدارة يعتبر قبول ضمني لطلب رخصة البناء، أي قرار ضمني بالقبول خلافا لما هو مقرر في العمل الإداري من أن سكوت الإدارة يعني الرفض، وهذا يتضح من خلال نص المادة 14 من القانون رقم 82-02 (الملغى) والمادة 06 من الأمر رقم 85-01 الذي يحدّد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، والتي تقضي بإمكانية إثبات سكوت الإدارة بالطرق القضائية وبإمكانية أمر القضاء للجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء.

لكن المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 في المادة 63 منه، غير مسلكه وكيف سكوت الإدارة بعد مضي المدة القانونية على طلب الطالب بالرفض لا القبول، ممّا يكون معه لذي المصلحة الطعن فيه بدعوى إلغاء أمام القضاء المختص، حيث نصّت المادة 63 على أنه: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميّا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له" والملاحظ بهذا الصدد أنّ المشرع قد جمع بين حالتين، سكوت الإدارة ورفضها، حيث يمكن لطالب رخصة البناء اللجوء إلى الطعن، لكن قرار الرفض يكون كنتيجة لعدم المطابقة وتمّ التوصل إلى هذه النتيجة بعد دراسة الملف، أمّا سكوت الإدارة يعتبر موقف سلبي وعليه يجب أن تلتزم بدراسة الملف وإصدار قرار معلّل مهما كان مضمونه.

النظام القانوني لرخصة الهدم

مفهوم رخصة الهدم:

لم تقدم جل التشريعات المقارنة رخصة الهدم بل اكتفت بذكر نطاقها الموضوعي، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري تركيا مهمة تعريفها للفقهاء أين تعددت التعاريف بخصوص هذه الأخيرة، ومنها: "رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"،³⁸ حيث يلاحظ على هذا التعريف أنه لم يتطرق للجهة المصدر لهذا القرار الإداري.

ويمكن تقديم تعريف شامل لرخصة الهدم بأنها: "آلية من آليات الرقابة البعدية على العقار تصدر بموجب قرار إداري إفرادي من طرف السلطة الإدارية المختصة التي حددها القانون على سبيل الحصر، تمنح للمستفيد منها حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان البناء واقعا ضمن الأماكن المصنفة والمحددة بموجب القانون عن طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبناية مجاورة.

وعليه تتميز رخصة الهدم بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

*رخصة الهدم قرار إداري صادر عن السلطة المختصة والذي جعله القانون حكرا على رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يراعى فيه جميع الشروط القانونية لانه عمل إفرادي صادر عن الإدارة.³⁹

*رخصة الهدم ذات طابع مسبق لأنها قرار إداري مسبق صادر عن السلطة الإدارية من أجل أي عملية سواء كانت جزئية أو كلية.⁴⁰

*رخصة الهدم ذات طابع عام لأنها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الحصول عليها قبل الشروع في عملية هدم البناية.

*رخصة الهدم ذات طابع خاص في نفس الوقت كونها تفرض على المناطق التي حددها المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير بحيث تشمل المناطق التي تتميز بمجموعة من الخصائص الثقافية والتاريخية والمناخية... الخ⁴¹.

*رخصة الهدم ذات طابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن طبيعة استعمال هذه البناية للسكن أو النشاط التجاري أو الصناعي أو فلاحي أو الخدماتي⁴².

38 أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017، ص105.

39 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر، مصر، 2005، ص75.

40 المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

41 المادة 68 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

*رخصة الهدم ذات طابع إقليمي لأنها تطبق على البنايات الواقعة في الأقاليم المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية بهدف حماية الأملاك العقارية⁴³.

رخصة الهدم ذات طابع نوعي لأن رخصة الهدم تخص الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية ومميزان ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه العذبة أو الاستحمامية⁴⁴.

نطاق تطبيق رخصة الهدم

أكد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية، تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم"⁴⁵.

وأكد المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة على أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم لبنايات مجاورة"⁴⁶.

وأكد كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون 98-04..."⁴⁷.

يلاحظ من خلال المواد القانونية المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري استوجب ضرورة الحصول على رخصة الهدم من ذوي الاختصاص متى كانت البناية الآيلة للهدم واقعة في إحدى المناطق المشمولة بالحماية التي حددها المشرع على سبيل الحصر فيما يلي

*المناطق المعمارية المصنفة أو في طريق التصنيف

42 ارباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2010-2011، ص95.

43 المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ع 26.

44 المادة 46 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

45 المادة 60 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

46 المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ع 26.

47 المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

* المناطق المعمارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي لازم شرح

* المناطق المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة

* تواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة

إجراءات الحصول على رخصة الهدم

هناك إجراءات قانونية يجب إتباعها من أجل الحصول على رخصة الهدم وفقا لمتطلبات قانون التهيئة والتعمير تبدأ بتقديم طلب، ثم القيام بدراسته على مستوى الجهات الإدارية المختصة، ثم البث فيه بموجب قرار إداري مسبق إما بقبول طلب الرخصة او رفضها وهذا ما سيتم تناوله فيما يلي:

طلب الحصول على رخصة الهدم

تحظى رخصة الهدم بأهمية كبير في مجال التهيئة العمرانية للمناطق الوطنية لذلك أشرط المشرع الجزائري أشخاص محددین تتوفر فيهم الصفة لتقديم الطالب، كما فصل في دراسة الملف القانوني المرفق من أجل الحصول على رخصة الهدم

الصفة القانونية لطالب رخصة الهدم

أقر المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ثلاث أصناف من الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم هذا الطلب وهم:

*مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله الشخص الطبيعي: يمكن أن يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم مالك البناية الآيلة للهدم على أن يثبت ملكية البناية بموجب عقد الملكية أو شهادة الحيابة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقارية، ويمكن كذلك لموكل المالك للبناية الآيلة للهدم أن يقدم الطلب على أن يثبت وكالته بموجب وكالة رسمية

* مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله الشخص المعنوي: يمكن أن يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله شخصا معنويا على أن يثبت الملكية أو الوكالة بموجب نسخة من القانون الأساسي

*الهيئة العمومية المخصصة لها البناية: يمكن لها أن تقدم الطلب مع تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية⁴⁸.

مضمون ملف طلب رخصة الهدم

الملف الإداري:

48 المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

* طلب الحصول على رخصة الهدم من قبل صاحب المبنى المعني بالهدم، أو وكيله، أو من قبل الهيئة العمومية الشاغلة للمبنى موقع عليه

* نسخة من الوثيقة الإدارية التي تثبت صفة طالب الحصول على رخصة الهدم من نسخة من عقد الملكية، شهادة الحيازة أو العقد الإداري، وكالة أو توكيل إذا لزم الأمر

الملف التقني: يتضمن الملف الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية مؤشر عليها حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني كونه الأقدر على تقدير حالة البناية

* تصميم الموقع المعد على السلم (1/2000 أو 1/5000) المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

* مخطط للكثلة بقياس 500/1 للمبنى المراد هدمه أو للجزء المراد الإبقاء عليه في حالة الهدم الجزئي

* تقرير وتعهد مفصل لأسباب عملية الهدم المقترحة، مع عرض لظروف الاستخدام الحالية، وأهمية وطبيعة الهدم و موضوع تخصيص الموقع بعد الهدم.

* محضر خبرة فنية تفصل فيه شروط الهدم المقترحة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، و ذلك في حالة وجود البناية المراد هدمها على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة.

* مخطط مراحل الهدم و آجالها.

* مخطط للبناية على سلم 100/1 يوضح الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به.

* التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره⁴⁹.

يرسل طلب الحصول على رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاثة (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية بعدما كانت في شكل (5) نسخ حسب المرسوم التنفيذي⁵⁰، ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم.

دراسة طلب رخصة الهدم

يدرس ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد الذي تم فتحة على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء⁵¹، حيث يتكون الشباك الوحيد من الأعضاء الدائمين وهم:

⁴⁹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁵⁰ المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ع 26.

⁵¹ المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

- * رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله
- * رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله
- * رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
- * رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
- * رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله
- بالإضافة إلى الأعضاء المدعويين وهم
- * رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
- * ممثل الحماية المدنية
- * ممثل مديرية البيئة للولاية
- * ممثل مديرية السياحة
- * ممثل الصحة والسكان
- * ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز سونلغاز⁵².

يتم تحضير الملف خلال مدة شهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب بعدما كان يتم في ظرف (3) أشهر،⁵³ على أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بشأن رخصة الهدم إما بالموافقة أو الرفض،⁵⁴ و قبل صدور القرار تقوم مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بدراسة الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم، ويجب أن تبدي الأشخاص العمومية والمصالح أو الهيئات رأيها الاستشاري في مدة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، على أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، ويجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.⁵⁵

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية،⁵⁶ بدلا من أخذ رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح أو الهيئات التي يتم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم،⁵⁷ ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وفي حالة

⁵² المادة 48 ، 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵³ المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵⁴ المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵⁵ المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵⁶ المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵⁷ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.⁵⁸

البت في طلب الحصول على رخصة الهدم

يترتب على دراسة ملف طلب الحصول على رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا مسبقا إما بقبول طلب رخصة الهدم أو منحها تحفظات خاصة برفض منحها

قبول طلب رخصة الهدم

بعد مطابقة ملف طلب الحصول على رخصة لهدم (من حيث الصفة والمضمون) مع الشروط القانونية المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير،⁵⁹ يصبح رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً بمنح رخصة الهدم، لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناء.⁶⁰

رفض طلب رخصة الهدم

يترتب على عدم مطابقة ملف طلب الحصول على رخصة لهدم (من حيث الصفة والمضمون) مع الشروط القانونية المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير،⁶¹ قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار برفض بمنح رخصة الهدم وإبلاغ صاحب الطلب مع تسبيب قراره في الحالات القانونية التالية:

* انعدام الصفة لدى الطالب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند الحيازة أو سند التوكيل.

* تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة في المادة 72 من المرسوم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

* عدم انسجام الوثائق التقنية المقدّمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.⁶²

⁵⁸ المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵⁹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁶⁰ المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁶¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁶² صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، العدد4، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 30-10-2010، ص301.

قبول منح رخصة الهدم بتحفظ

يمكن أن تمنح السلطات المختصة لطالب الرخصة قرار يتعلق بالهدم مع وجود تحفظات واشترط المشرع الجزائري ضرورة تبليغه به على أن يكون هذا القرار والرأي المتحفظ فيه مسبب ومعلل.⁶³

- تأجيل البت في طلب رخصة الهدم

بالرجوع للنصوص القانوني التي تنظم رخصة الهدم نجد ان المشرع الجزائري تحدث عن إمكانية صدور قرار قبول منح الرخصة أو رفضها أو قبولها بتحفظ مع التسبب⁶⁴ غير أنه لم يرد أي نص قانوني يقر بصدور قرار - تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، وهذا راجع ربّما لخطورة هذه الأشغال واستعجالها خاصة إذا تعلّق الأمر ببنائيات آيلة للسقوط.

انقضاء رخصة الهدم

تنقضي رخصة الهدم حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في الحالات التالية الذكر:

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

* إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

* إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار العدالة.⁶⁵

غير أنه وفي القالب الذي تضمن نموذج عن القرار الذي يخص رخصة الهدم وحسب المادة 02 منه أكد المشرع الجزائري على أنها تنقضي رخصة الهدم في الحالات التالية:

* إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل ستة (6) أشهر

* إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

* إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار العدالة.

وما يلاحظ عند مقارنة هاتين الماديتين هو وجود تناقض بين أحكامها من حيث مدة الانقضاء إذا لم تتم عملية الهدم هل هي 5 سنوات أم ستة أشهر خاصة إذا كنا أمام هدم بناية آيلة للسقوط مما يشكل على الساكنة؟

⁶³ المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁶⁴ المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁶⁵ المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

النظام القانوني لرخصة التجزئة

مفهوم رخصة التجزئة

عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها: " عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها، وعلى أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض بناءات عليها".⁶⁶

وعرفت كذلك بأنها: " القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحي الملكية العقارية الواحدة أو أكثر أو موله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية".⁶⁷

وعليه يمكن تقديم لها على أنها: " آلية قانونية تقنية تظهر في شكل قرار إداري انفرادية صادر عن السلطة المختصة بهدف تقسيم الملكية العقارية (المالك أو موكله) غير المبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل إقامة البناء عليها بالطريقة القانونية المسموح بها وفق قواعد التعمير "

وقد أكد المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن رخصة التجزئة: " هي الرخصة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"،⁶⁸

في حين أكد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"⁶⁹

وقد عرف القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها التجزئة بأنها: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

خصائص رخصة التجزئة:

⁶⁶ دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة المفكر، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيذر بسكرة، 2018، ص155.

⁶⁷ نجرمون قندوز سناء، المبسط في شرح قانون التعمير الجزائري، دون طبعة، دار أجيال الرقمي، الجزائر، 2023، ص79.

⁶⁸ المادة 57 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁶⁹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

تتميز رخصة التجزئة بمجموعة من الخصائص تم استخلاصها من التعريف الفقهي والتشريعي لها وتتمثل فيما يلي:

* رخصة التجزئة ذات طابع إداري لأنها عبارة عن قرار إداري إنفرادي صادر عن قرار سلطة إدارية مختصة

* رخصة التجزئة ذات طابع إستباقي فهي تتعلق بتقسيم الملكية العقارية من أجل تشييد البناء

* رخصة التجزئة ذات طابع مادي كونها تتمثل في تقسيم قطعة الأرض و تغييرها من حيث الحدود والأشكال الهندسية والمساحات... الخ.⁷⁰

* رخصة التجزئة ذات قانوني كونه تنتج آثار قانونية في مواجهة المستفيد منها لأنها تكسبه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى عدة قطع أو قطعتين أرضيتين وعليه فالملكية العقارية هي التي تسقم أي الأرض وليس الحق في الملكية.⁷¹

*** نطاق تطبيق رخصة التجزئة**

نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص

أكد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن..."⁷²، في حين المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على: "أنه يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه

ويجب أن يدعم المعني بطلبه إما

- بنسخة من عقد الملكية

- أو بتوكيل طبقا لاحكام الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنويا"⁷³

⁷⁰ كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، ص427.

⁷¹ بونوة جمال دوبي، الاحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد2، العدد 4، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ديسمبر 2018، ص62

⁷² المادة 58 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁷³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

يلاحظ من خلال هذه المادتين أن المشرع الجزائري عند تحديده لصفة الشخص الطالب لرخصة التجزئة بموجب قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 لم يحدد بدقة من هو صاحب الصفة حيث أنه أكتفى بذكر مصطلح طالب التقسيم فقط دون أن يحدد من هو هل هو المالك أو الموكل أو المستأجير كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء، في حين نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها حدد بدقة من هو صاحب الصفة القانونية الذي يحق له طلبه رخصة التجزئة وهو المالك أو الموكل سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وسواء كانه الأملاك خاصة أو وطنية أو وقفية.

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

حدد المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير الإجراءات القانونية اللازمة للحصول على رخصة التجزئة بدءاً من تقديم الطلب مروراً بدراسة الملف وصولاً إلى صدور قرار بقبول أو رفض منح رخصة التجزئة من طرف الجهات الإدارية المختصة

***طلب الحصول على رخصة التجزئة**

أكد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه لا يقبل طلب الحصول على رخصة التجزئة إلا من طرف الأشخاص القانونية ذات الصلة والمحددة على سبيل الحصر بموجب القانون وهم مالك الملكية العقارية أو موكله فقط سواء كان شخص طبيعي أو معنوي،⁷⁴ مرفقا بالملف إداري إلى رئيس البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي العقار المراد تجزئته.⁷⁵

وعلى مالك العقار أو موكله أن يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية أو وكالة قانونية، وإذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، يجب أن يثبتته صفته القانونية لطلب الرخصة بنسخة من القانون الأساسي، وهنا تظهر أهمية رخصة التجزئة لأن فيها تجزئة العقار الأصلي وإنشاء وحدات عقارية جديدة التي تثبت ملكيتها للمالك نفسه أو موكله.

- الشروط الإدارية والتقنية لطلب رخصة التجزئة

يتم تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة للجهة المختصة مرفقا بملف إداري وتقني يتكون من الوثائق التالية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

⁷⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁷⁵ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها ،

—منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

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

—تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرّة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية،

3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصّصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،

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

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

4-مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين ،

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء،

- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد .

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات.⁷⁶

ما يلاحظ على هذه الوثائق التقنية الملزمة في لطلب الحصول رخصة التجزئة هو تبيان مدى انسجام متطلبات رخصة التجزئة مع قواعد التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة

*- دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة

يرسل ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به من وثائق إدارية وتقنية في جميع الحالات في خمسة(05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، يقوم بعد ذلك رئيس المجلس الشعب البلدي في نفس اليوم وصل إيداع بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يشترط أن تكون مطابقة لتشكيلة الملف.⁷⁷

تقتضي دراسة طلب رخصة التجزئة من طرف المصلحة المختصة مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير.

كما يتناول تحضير الطلب دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة للبلدية⁷⁸

⁷⁶ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁷⁷ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁷⁸ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

بدوره يرسل نسخة منه لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام إذا كان ممثلاً للبلدية وفي أربع (04) نسخ في باقي الحالات.

ولزيادة فعالية الرقابة القبلية لتطبيق قواعد التهيئة والتعمير ألزم المشرع الجزائري المصلحة المختصة استشارة الأشخاص العمومية والمصالح لإبداء رأيهم بصفة وجوية في أجل تستشير المصلحة المختصة وجوباً خلال الخمسة عشر (15) يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي وإلا اعتبر ذلك بمثابة موافقة.

ويمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف ان تقترح على السلطة إجراء تحقيق عمومي الذي يتم وفق الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.⁷⁹

وقد أسند المشرع الجزائري مهمة دراسة ملف الطلب رخصة التجزئة عندما يكون إصدارها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف الشباك الوحيد للبلدية للتأكد من مدى مطابقة الملف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق علي أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق وكان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يتكفل الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.⁸⁰

3* الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة

أكد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة..."،⁸¹ حيث يستشف من هذه المادة أن المشرع الجزائري حصر سلطة إصدار قرار بمنح رخص التجزئة عن ثلاث جهات إدارية وهي:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخصة التجزئة

ينص القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁸² على أن رخصة التجزئة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته مملاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي في غضون ثلاث أشهر، وبصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على رأي الوالي الموافق في

⁷⁹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁸⁰ المادة 14 ، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁸¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁸² المادة 65 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

غضون أربعة اشهر، على أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف باربع نسخ للملحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها في أجل 8 أيام⁸³

وينص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن إصدار رخصة التجزئة تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁸⁴ و يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة⁸⁵

- الوالي المختص بمنح رخصة التجزئة

يكون منح رخصة التجزئة حسب القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير من اختصاص الوالي إذا تعلق الأمر ب: ⁸⁶

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.

- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون رقم 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁸⁷

ويعد تسليم رخصة التجزئة حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من اختصاص الوالي إذا تعلق الأمر بالمشاريع التالية:

المشاريع ذات الأهمية المحلية،

المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليها

وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق.⁸⁸

⁸³ المادة 17، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتوسليم ذلك، مرجع سابق.

⁸⁴ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁸⁵ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁸⁶ تتمثل المناطق التي لا تخضع لمخطط شغل الأراضي في : الساحل ، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والقافية البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد أنظر المواد من 44-49 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁸⁷ المادة 66 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

- الوزير المكلف بالتعمير المختص بمنح رخصة التجزئة

ينص القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن رخصة التجزئة تكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁸⁹، و يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب وفي غضون ثلاثة أشهر⁹⁰

البت الإدارة المختصة في قرار رخصة التجزئة

يتضمن القرار الصادر عن السلطات المختصة بمنح رخصة التجزئة إما قبول الطلب او رفضه أو تأجيل البت فيه⁹¹ وسنوضح ذلك من خلال ما يلي:

***قبول الإدارة لطلب رخصة التجزئة**

بعد دراسة الملف الإداري والتقني والتأكد من مدى مطابقة الطلب للشروط العامة لقواعد التهيئة والتعمير والمتمثلة في

*عدم مساس البناية بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها،

*عدم تواجد البناية بأرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل والجرف تعرض الأرض للأخطار الطبيعية

*عدم تواجد البناية في موقع يعرضها لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج

*عدم مساس البناية بسبب موضعها أو مآلها أو حجمها بالجانب البيئي⁹²

*موافقة الأرض المجزأة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁹³

88 المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

89 المادة 67 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

90 المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

91 بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون طبعة، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان الجزائر، 2021، ص85.

92 المادة 2-5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

93 المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ووتسليم ذلك، مرجع سابق. وكذا المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

وبناء على ذلك يتم قبول طلب الرخصة بقرار إداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أة الوالي أو الوزير حسب الحالة، ويحدد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة⁹⁴ من شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف ومساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه،⁹⁵

ويتم تبليغ صاحب الطلب بالقرار خلال شهرين من تاريخ إيداعه عندما يكون صادرًا من رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلًا للبلدية أو الدولة ، وخلال 03 أشهر عندما يكون صادرًا من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كما يبلغ المصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرّف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتنتشر السلطة التي وافقت على رخصة التجزئة وعلى نفقة صاحب الطلب القرار بمكتب الحفظ العقاري⁹⁶

و يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند الانتهاء من أشغال قابلية الاستغلال من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مدة مصادقة الأشغال وإتمامها،⁹⁷ ويتم ابلاغ القرار المتضمن قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي⁹⁸

*رفض الإدارة لطلب رخصة التجزئة

لا تسلم رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، و غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، ويمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وأو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.⁹⁹

*تأجيل البت في رخصة التجزئة

94 المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
95 المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
96 المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق، وانظر كذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، مرجع سابق.
97 المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
98 المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
99 المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

يمكن لسلطة الادارية المختصة ألا تصدر قرار بالموافقة على منح رخصة التجزئة أو برفض منحها ، وترى ضرورة تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة، وقد حدد المشرع الجزائري مدة قانونية محددة لإعادة الفصل في الطلب وفق الشروط القانونية خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في مرحلة الإعداد،¹⁰⁰ كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحددة للتخصيص، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة"¹⁰¹

النظام القانوني لشهادة التعمير

تعريف شهادة التعمير

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يمكن كل شخص طبيعي أو ممعنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"¹⁰²

في حين عرف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها شهادة التعمير بأنها: " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير"¹⁰³

من خلال هذه المادتين نلاحظ أن المشرع الجزائري أكد على أن شهادة التعمير وثيقة إدارية تثبت لكل شخص معني ويقصد به في هذه الحالة صاحب الحق في البناء من مالك أو موكله أو أي معني سواء كان شخص طبيعي أو معنوي تحدد له حقوقه في البناء والارتفاقات المتعلقة به، وتكون هذه الوثيقة بمثابة أداة إعلام تتعلق بالأرض المعنية تكون قبل الشروع في أي دراسات

خصائص شهادة التعمير

¹⁰⁰ المادة 64 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.
¹⁰¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹⁰² المادة 51 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.
¹⁰³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

تتميز شهادة التعمير بثلاث خصائص أساسية تعكس أهمية هذه الوثيقة الإدارية في توفير الرقابة القبلية ونجملها فيما يلي:

*شهادة التعمير وثيقة إدارية اختيارية تسلم للشخص المعني ببناء على طلبه لان المشرع الجزائري بموجب المادتين السابقتين أورد مصطلح "يمكن" الذي لا يعكس صفة الإلزام ولم يرتب على تخلف هذه الوثيقة الإدارية عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء ولم يعتبر تخلفها قبل الشروع في أي دراسات تمس القطعة الأرضية مخافة عمرانية تستوجب العقوبة الإدارية أو الجنائية.

*شهادة التعمير إدارية حكر على السلطة الإدارية واحدة من حيث الإصدار فالجهة الادراية التي لها علاقة مباشرة بموضوع شهادة التعمير هي البلدية

*شهادة التعمير وثيقة إعلامية فقد أورد المشرع الجزائري لمصطلح "بطاقة معلومات " في الفقرة 02 من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تحدد للشخص المعني بموجب قانون التهيئة والتعمير حقوقه المتعلقة بالبناء على العقار، وكذا جميع الارتفاقات العمرانية المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد بناؤها ومدى مطابقتها لمقتضيات البيئة والعمران.

إجراءات الحصول على شهادة التعمير

طلب الحصول على شهادة التعمير

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني وفق نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدّد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض

- تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ويتم إيداع طلب الحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم التالي لإيداع الطلب¹⁰⁴

دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير

يتم دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الاقتضاء بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أ أي مصلحة تقنية تراها ضرورية¹⁰⁵

الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

جعل المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير مهمة إصدار شهادة التعمير وبطاقة المعلومات وتسلمها شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغها خلال الخمسة عشر (15) يوما وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم.¹⁰⁶

البت في طلب الحصول على شهادة التعمير

بعد قبول طلب الحصول على شهادة التعمير يصدر قرار بتسليم شهادة التعمير التي تبلغ شهادة خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويجب أن تبين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح

¹⁰⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

¹⁰⁵ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

¹⁰⁶ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

- تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمبيع، تساقط...

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.¹⁰⁷

ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر، غير أنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير " مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات.¹⁰⁸

و يمكن لصاحب شهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه بالرد الذي تم إبلاغه به من قبل البلدية ، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة يمكنه أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل إيداع ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لكن المشرع لم يحدد مواعيد وكيفية هذه الطعون.

النظام القانوني لشهادة المطابقة

تعريف شهادة المطابقة

عرف الفقه شهادة المطابقة بأنها: الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابة اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزاماته

¹⁰⁷ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹⁰⁸ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية التقنية اللازمة¹⁰⁹

عليه يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: "وثيقة إدارية صادرة بموجب قرار إداري من طرف السلطة الإدارية المختصة ترخص للمستفيد من رخصة البناء استغلال البناء المشيد وفقا للمعايير القانونية للتهيئة والتعمير حسب الغرض الذي أنجز من أجله سواء بالسكن أو بممارسة نشاط صناعي تجاري خدمات"

وهذا ما تماشي معه المشرع الجزائري في العديد من المحطات القانونية منها القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي نص على أنه: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"، وأكد كذلك على أنها: " يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"¹¹⁰

وتناول المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها شهادة المطابقة من خلال تأكيده على أنه: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"¹¹¹

في حين تناول القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها شهادة المطابقة بتعريفها بأنها: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية ثم إنجازها لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"¹¹²

يلاحظ من خلال التأسيس القانوني لشهادة المطابقة من طرف المشرع الجزائري نستنتج أن القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها شهادة المطابقة تحدثا عن شهادة المطابقة اللاحقة لتشييد البناية كرخصة لاستغلال السكن في حين القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها شهادة المطابقة تحدثت عن شهادة المطابقة كرخصة لتسوية البناء

خصائص شهادة المطابقة:

¹⁰⁹ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، 657.

¹¹⁰ المادة 75، 56 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

¹¹¹ المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

¹¹² المادة 2 من القانون رقم 08/15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

تتميز شهادة المطابقة بمجموعة من المميزات نجملها فيما يلي:

*شهادة المطابقة هي قرار إداري كاشف صادرة من سلطة مختصة يقر بموجب حقوق المستفيد من البناء والاستغلال

*شهادة المطابقة آلية قانونية توفر الرقابة البعدية على رخصة البناء

*شهادة المطابقة التزام قانوني وجوبي في مواجهة السلطة الإدارية المختصة

* شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء الكلي لأشغال البناء او ك رخصة لإتمام أشغال التسوية

*شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة¹¹³

*** إجراءات الحصول على شهادة المطابقة**

التصريح بانتهاء أشغال البناء

يتعين على المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد بموجبها بنهاية الأشغال بالنسبة للبنىات ذلت الاستعمال السكني، ومحضر تسليم لإشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذلت الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، ويتم إيداع التصريح بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، على أن ترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة

ويتم التحقق من شهادة المطابقة من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير، حيث يتعلق التحقيق بمدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها¹¹⁴

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر في المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء

¹¹³ المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹¹⁴ المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل وبعد الانتهاء من عملية المراقبة يعد محضر بذلك تذكر فيه جميع الملاحظات مع بيان رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، موقع من جميع أعضاء اللجنة وفي حالة الغياب يتم التوقيع من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير،¹¹⁵ ويسلم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة للمستفيد على أساس محضر لجنة المراقبة¹¹⁶

عدم التصريح بانتهاء أشغال البناء

إذا تم الانتهاء من الأشغال ولم يتم المستفيد من البناء بالتصريح بانتهاءها حسب الشروط وفي الآجال المحدد قانوناً، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء¹¹⁷

البت في طلب شهادة المطابقة

بعد قيام لجنة المراقبة لشهادة المطابقة والتحقق في مدى مطابقتها للشروط والآجال القانونية يصدر قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار إداري إما بقبول طلب المستفيد أو رفض مؤقت لطلبه

قبول طلب شهادة المطابقة

يصدر قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بقبول تسليم شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء بناء على المحضر الذي أعدته لجنة المراقبة الذي بين مدى مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها لقواعد التهيئة والتعمير الذي تضمنته رخصة البناء، والذي يقوم بإرساله عن طريق ممثله في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج¹¹⁸

وتجب الإشارة إلى أنه يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة البناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله¹¹⁹

الرفض المؤقت - تأجيل تسليم - لطلب شهادة المطابقة

¹¹⁵ المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹¹⁶ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹¹⁷ المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹¹⁸ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
¹¹⁹ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

إذا تبين من عملية المراقبة التي تقوم بها اللجنة المختصة عدم إنجاز المستفيد لأشغال البناء طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطات المختصة المعني برفض منحه شهادة المطابقة، وتلزمه بالعمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم وحسب الأحكام المطبقة، وتذكره بالعقوبات التي سيتعرض لها في حالة عدم امتثاله للالتزام مطابقة بنيته للتصاميم،

وتمنح له مدة ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية وفقاً لقانون التهيئة والتعمير رقم القانون رقم 90-29 .