

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

كتاب بيداغوجي بعنوان

# قانون التهيئة والتعمير الجزائري

يستهدف طلبة السنة الأولى ماستر تخصص إدارة عامة

من إعداد الدكتورة : ملعب مريم

طبعة 2025



## إهداء

إلى من علّمني كيف أقف بكل ثبات فوق الأرض

أبي الغالي

إلى نبع المحبة والإيثار والكرم.

أمي الغالية

إلى أقرب الناس على قلبي.

زوجي المحترم

إلى روجي وقرّة عيني ونبض فؤادي.

إخوتي وأخواتي

إلى جميع من تلقّيتُ منهم النصيح والدعم

أهديكم خلاصة جهدي العلمي

رمز الطهارة

والعفاف

الدكتورة مريم

## مقدمة

تعد التهيئة والتعمير من أهم المجالات الحيوية التي تهتم بها الدول لتنظيم الفضاءات الجغرافية من أجل تحقيق تنمية شاملة ومتوازنة للمجتمع، خصوصا في ظل التغيرات الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية المتسارعة للدولة الجزائرية

وقد بلغت التهيئة العمرانية أهمية كبيرة في الجزائر بعد الاستقلال سنة 1962 بسبب الواقع العمراني الهش وغير متوازن الذي ورثه الاستعمار الفرنسي، الذي تميز بتركيز سكاني كبير في بعض المناطق مقابل تهيمش مناطق أخرى بالإضافة إلى انتشار النزوح الريفي والبناء الفوضوي

ولمواجهة هذه التحديات العمرانية تبنت الجزائر منذ عقود من الزمن مجموعة من السياسات والاستراتيجيات العمرانية الهادفة إلى إعادة تنظيم المجال العمراني الوطني، خاصة وأن موضوع التهيئة والتعمير يكتسي أهمية بالغة كونه يمس مباشرة بنوعية حياة المواطن الجزائري ويعكس مدى قدرة الدولة الجزائرية على التحكم في المجال العمراني بشكل عقلائي يضمن الاستدامة للأجيال المستقبلية

وقد اعتمدت الجزائر في مجال تجسيدها لهذه الاستراتيجيات والسياسات العمرانية على نظام قانوني قائم على وجود ترسانة تشريعية ومؤسسية تسعى إلى تنظيم المجال العمراني وضبط عملية استعمال الأراضي وتشيدها، وفي سبيل ذلك كرس المشرع الجزائري العديد من الآليات القانونية التقنية التي توفر الرقابة القبليّة والبعديّة على عمليات البناء .

وعليه فهذا الكاتب البيداغوجي الذي يتناول مقياس قانون التهيئة والتعمير الجزائري يقوم على وجود إشكالية محورية تتمثل في:

ما هي الآليات القانونية والتقنية التي كرسها المشرع الجزائري لتحقيق تهيئة  
عمرانية فعالة ؟

ومادام أن موضوع هذا الكتاب البيداغوجي لا يستقيم إلا باستخدام مناهج  
معين، فإننا سوف نعالج محاوره باستخدام المنهج الوصفي، والمنهج التحليلي وكذا  
تقسيمه وفق التصميم التالي:

**الفصل الأول: قانون التهيئة والتعمير مقارنة مفاهيمية**

**الفصل الثاني: الآليات القانونية لضبط مجال التهيئة والتعمير**

# الفصل الأول

قانون التهيئة والتعمير-

مقاربة مفاهيمية-

يعتبر قانون التهيئة والتعمير من أهم القوانين التي تمارس الإدارة فيه كسلطة ضبط إداري مراقبة وتنظيم للبناء، يجعله مسير لمطالبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المحلية المستدامة، لذلك يطلق على هذا القانون تسمية قانون التنظيم العمراني أو قانون التهيئة العمرانية أو قانون التهيئة والتعمير

ويعد من القوانين الأساسية التي تنظم المجال العمراني والتخطيط الحضري لأي دولة من خلال تنظيم استعمال الأراضي، ضمان تحسين جودة الحياة، والحفاظ على الهوية المعمارية، فهو بذلك يضمن التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على الموارد الطبيعية وتحقيق العدالة الاجتماعية

فالأهمية العلمية والعملية التي يتميز بها قانون التهيئة والتعمير جعلتنا نتناول هذا الفصل من خلال مبحثين

**المبحث الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير**

**المبحث الثاني: مراحل إصلاح المنظومة التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير**

## المبحث الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير

التحولات الديمغرافية والعمرانية المتسارعة في الجزائر ساهمت في بروز قانون التهيئة والتعمير بشكل واضح في السنوات الأخيرة سواء من الناحية النظرية والعملية، إذ يعتبر قانون التهيئة والتعمير حجرة الزاوية في تنظيم وتنمية المجال العمراني للمدن بشكل يضمن وجود رؤية شاملة ومستدامة لتأمين جودة الحق في الحياة للمواطن، ومعرفة هذا القانون بشكل مفصلة يكون بالتطرق إلى مفهومه وخصائصه (المطلب الأول) ثم الوقوف على مصادره في حالة وجود مخالفة في تطبيقه (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: قانون التهيئة والتعمير – المفهوم والخصائص-

يعتبر قانون التهيئة والتعمير الإطار العام المنظم لعمليات التهيئة والتعمير، فهو قانون قائم بذاته مستقل ومتميز عن باقي فروع القانون الأخرى، وذلك من حيث مفهومه وكذا أهدافه وخصائصه، وهو ما سيتم تقديمه في هذا المطلب من الدراسة (الفرع الأول) مفهوم قانون التهيئة والتعمير، (الفرع الثاني) خصوصية قانون التهيئة والتعمير

### الفرع الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير

قبل التطرق لمفهوم قانون التهيئة والتعمير كفرع من فروع القانون لابد من التطرق إلى المصطلحات المكونة والمركب منها تسمية هذا القانون، وهي التهيئة ثم التعمير وصولاً إلى المصطلح المركب بينهما وهو التهيئة العمرانية، لنصل في الأخير إلى تعريف قانون التهيئة والتعمير.

### أولاً: مفهوم التهيئة

يقصد بالتهيئة "مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبنائات والتجهيزات

ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض"، فهي بالتالي "عمل إداري يتم عن طريق السلطة العمومية أو بإيعاز منها وعلى مستويات مختلفة: على مستوى بلد إلى مستوى مدينة فحي سكني أو حتى المستوى المحلي الداخلي (تهيئة مسكن أو مصنع...)"<sup>1</sup> أو هي "تقرير خطة عمل متكاملة ترمي إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على مجال جغرافي محدد وفي فترة زمنية محددة"<sup>2</sup>

## ثانيا- مفهوم التعمير

ظهر لأول مرة مصطلح التعمير على يد المهندس الاسباني الدفونصو سيردا "Ildefonse Cerdà" من خلال مؤلفه النظرية العامة للتحضر "théorie générale de l'urbanisation"، ويعرف بأنه: "أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية التخطيط والتنظيم تندرج ضمن هذا الإطار، وهو يركز على التنبؤات والتقديرية الميمنة على الأساس الديموغرافي والسوسيولوجي، 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 للمدينة"<sup>3</sup>.

أو هو "مجموعة العلوم والتقنيات والفنون المتعلقة بتنظيم وتطوير المساحات الحضرية، بهدف ضمان رفاهية الإنسان وتحسين العلاقات الاجتماعية مع الحفاظ

---

<sup>1</sup> مدونة العمران في الجزائر، مقال بعنوان مدخل إلى التهيئة الاقليمية والعمرانية، متوفر على الموقع الالكتروني: [https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post\\_4411.html](https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html). تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2023/09/29، سا:09:00.

<sup>2</sup> هواري سعاد، محاضرات في التهيئة -تقنيات وأساليب-، موجهة لطلبة السنة الثالثة تهيئة عمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2020-2021، ص2

<sup>3</sup> عباسي ميلود، علاقة قوانين التعمير بالبيئة والتنمية المستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد08، العدد1، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018، ص58.

على البيئة، يلاحظ على هذا التعريف أنه قريب من تعريف قاموس لاروس الذي عرف التعمير بأنه: "فن وعلم وتقنية تطوير المستوطنات البشرية"<sup>4</sup>.

### ثالثا: مفهوم التهيئة العمرانية

التهيئة العمرانية هي: " ذلك الأسلوب الذي يأخذ البعد التنظيمي للمكان في عملية التنمية 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 ممكنة"<sup>5</sup>.

أوهي " تنظم المدينة في إطار الوحدة الإقليمية، مهما كانت مساحتها بحيث يتم تنميتها وزيادة قيمتها، عن طريق إقامة التجهيزات الملائمة لها والاستخدام العقلاني للأراضي والموارد الطبيعية لتلبية المتطلبات العام لسكانها"<sup>6</sup>.

### رابعا: تعريف قانون التهيئة والتعمير

لا يوجد تعريف موحد وشامل حول قانون التهيئة والتعمير، لذلك قدمت العديد من التعاريف الفقهية، خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف واضح لها بل اكتفى بوضع الأهداف التي جاء بمناسبةها هذا القانون وعليه سنقدم البعض منها

<sup>4</sup> VINCENT BICIN, LE DROIT DE L'URBANISME ET LA SÉGRÉGATION URBAINE, PRÉSENTÉE EN VUE DE L'OBTENTION DU GRADE DE DOCTEUR, ÉCOLE DOCTORALE N° 513 ED-DESPEG ; LABORATOIRE CERDACFF EA 7267 - C.N.R, DISCIPLINE DROIT, L'UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR, 2 DÉCEMBRE 2016 ,p10.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، التهيئة العمرانية: مفهوم ومراحل التنظيم، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 1، جامعة يحي فارس المدية الجزائر، 2023، ص 266.

<sup>6</sup> عوماري فاطمة الزهراء وغيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 4، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2018، ص 19.

عرّف البروفيسور هنري جاكو قانون الهيئة تعريفاً دقيقاً بأنه: "مجموعة القواعد والمؤسسات التي أنشئت لتحقيق توزيع مكاني يتمشى مع أهداف التنمية للسلطات العامة"<sup>7</sup>

ويعرف كذلك بأنه: " القانون الذي يجمع بين السياسات والقوانين والقرارات والممارسات التي تحكم وتطوير البيئة الحضرية"<sup>8</sup> ، 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"<sup>9</sup>

كما يعرف قانون الهيئة والتعمير 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 إنشائه مثل قانون الضرائب أو قانون البيئة أو ...، لأنها تجريبية بسبب الاحتياجات غير المتوقعة الناجمة عن التحولات في السياسات وأساليب الحياة الحضري، وقواعده مقننة بطريقة هرمية (القوانين الإطار، اللوائح، والتعليمات، والتوجهات... الخ ) وتخضع لرقابة ضيقة من القاضي الإداري."

10

---

<sup>7</sup> VINCENT BICIN, Op-cit ,p10.

<sup>8</sup> 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](https://habitat3.org/wp-content/uploads/5-Habitat-III-Issue-Paper-5_Droit-urbain.pdf)

<sup>9</sup> العيفايو كريمة، دور قواعد العامة للهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، دفاतर السياسة والقانون،

المجلد 13، العدد2، جامعة قاصدي مرباحي، ورقلة، 2021، ص127.

<sup>10</sup> 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>

وقد ارتبط تعريف قانون التهيئة والتعمير بعلم القانون فيعرف بأنه: "مجموعة القواعد القانونية التي تهتم بتنظيم المجال العمراني، ويعلم 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 لاستعمال 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".<sup>11</sup>

لذلك فقد توسع مجال تطبيق قانون التهيئة والتعمير بشكل كبير بسبب التحضر المتسارع، فكان 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).<sup>12</sup>

### الفرع الثاني: خصوصية قانون التهيئة والتعمير

خصوصية قانون التهيئة والتعمير باعتباره فرع من الفروع الخاصة للقانون الإداري، امتدت لتشمل خصائصه، وأهدافه وهو ما سيتم تناوله في هذا الفرع الثاني.

#### أولاً : خصائص قانون التهيئة والتعمير

يتميز قانون التهيئة والتعمير بجملة من الخصائص والمميزات نذكر أهمها:

#### أ- قانون التهيئة والتعمير من القوانين حديث النشأة

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Robert CARVAIS, op-cit,p18.

يعتبر قانون التهيئة والتعمير فرعاً قانونياً حديثاً إذا ما قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط ظهوره 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 أدى إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها بـ "سياسة التهيئة والتعمير"<sup>13</sup>.

### ب- قانون التهيئة والتعمير ذو طبيعة مزدوجة

قانون التهيئة والتعمير ذو طبيعة مختلطة من حيث انتماءه أو من حيث طبيعة قواعده بين العمومية والخصوصية أو من حيث طبيعة المصلحة المحمية أو من حيث طبيعة قواعده بين القواعد التنظيمية الوقائية أو الردعية باعتبارها قواعد أمرية وأخرى مكملية وذلك بناء على ما يلي:

1- 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، والقانون التجاري... نظراً لعدم اكتساب هذا الفرع الجديد من فروع القانون استقلالية علمية حقيقية، ما استدعى تدخل الفروع الرئيسية للقانون بشكل عام مثل القانون المدني أو القانون الجنائي، واستدعى أيضاً تدخل فروع مستحدثة في عملية إنشائه مثل قانون الضرائب أو قانون البيئة أو قانون البناء.<sup>14</sup>

2- تمازج أحكامه القانونية بين أحكام عامة وخاصة: فهو من القوانين الخاصة التي تنظم المسائل المتعلقة بالملكية الخاصة للبناء للفرد العادي أو المستثمر، ومن

<sup>13</sup> Robert CARVAIS, op-cit ,p18.

<sup>14</sup> Ibid,p18.

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، المالك، 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.<sup>15</sup>

3-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 إجراءات السياسة العامة التي تضعها الدولة في مجال البناء والتعمير والاستثمار فيه بإنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود.<sup>16</sup>

4- تداخل في نوعية قواعده من حيث أن قواعد قانون التهيئة والتعمير ذات طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها ردعية: فالأصل أن الفرد المالك يتمتع بمطلق الحرية في الاستغلال أو الاستعمال أو التصرف في ملكيته العقارية، بما يحققه من مصلحة خاصة له ، إلا أنه واستثناء من ذلك حرّيته تكون مقيدة بعدم تعارضها مع النظام العام العمراني وأسسها في تحقيق الصالح العام من خلال القواعد القانونية التنظيمية الوقائية التي يقوم عليها قانون التهيئة، خاصة وأن مصطلح الصالح أو النظام العام عرف تطورا في مدلوله بحيث أصبح يقتضي المحافظة على الصحة، السكنية، الأمن، النظافة، جمال الرونق والرواء، وتحقيق ذلك يكون عن طريق ممارسة الإدارة لسلطات الضبط الإداري في مجال التعمير في مقدمتها كآلية الترخيص

---

<sup>15</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر باتنة1، 2014-2015، ص70.

<sup>16</sup> بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد2، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017، ص47.

الإداري، بالإضافة إلى وجود قواعد ذات طبيعة أمرية رديعية في جوهرها تضمنها قانون الهيئة والتعمير تعتبر من النظام العام تفرض عقوبات جزائية على مخالفتها "ارتكاب جرائم ماسة بالمجال العمراني" تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية.

### ج- خصائص أخرى لقانون التهيئة والتعمير

1- هو قانون يحكم الوظائف الرئيسية للقرى والبلدات ويعكس حقوق ومسؤوليات سكانها ومستخدمي هذه المناطق الحضرية، وتنوع هذه الوظائف لتشمل التخطيط الحضري، والمالي لإدارة البلدية، وإدارة وتنظيم المنطقة الحضرية، وتطوير البنية التحتية والتنقل والتنمية الاقتصادية المحلية.

2- هو قانون يعرف وجوداً على مستويات مختلفة بدءاً من الحقوق المعترف بها دولياً مثل الحق في السكن إلى التشريعات الوطنية، بما في ذلك اللوائح أو المراسيم التي غالباً ما تحكم القضايا المحلية مثل توفير الخدمات أو إدارة الأماكن العامة.

3- غالباً ما يكون لقانون التهيئة والتعمير طابع مزدوج، يرتبط بطبيعة فنية محايدة ظاهرياً مصحوبة بجانب اجتماعي معقد، خاصة فيما يتعلق بتنوع التأثيرات التي تمس المجموعات المختلفة لفئات المجتمع داخل البيئة الحضرية، ومما يثير الاهتمام بشكل خاص "تأثيراته على الفئات الضعيفة"، مثل السكان الفقراء أو المهمشين اجتماعياً، لذلك ينبغي النظر إلى هذا القانون في سياق المؤسسات والعمليات التي ينشأها أو التي تهدف إلى التحكم في تطبيقه.<sup>17</sup>

4- تعقيد النصوص القانونية لقانون التهيئة والتعمير فالتحدي الرئيسي لقانون التهيئة والتعمير هو تعقيده، والواقع أن حجم القواعد وطبيعتها الفنية لا يرتبطان في كثير من

---

<sup>17</sup> Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable, op-cit, p3

الأحيان بضعف الموارد المتاحة محليا، وفي كثير من الحالات لا تعكس بعض جوانب القانون الحضري الأولويات الأساسية بالنسبة لجميع المناطق الحضرية ، خاصة تلك التي تواجه النمو السريع وتحديات التنمية ولديها قدرة مؤسسية وموارد مالية محدودة فقط، فمن المفيد التركيز على الصكوك والأدوات القانونية التي هي ضرورية لتنفيذ العناصر الرئيسية لسياسة التنمية العمرانية القابلة للتكيف مع القيود المفروضة على الموارد والقدرات المتاحة لتطبيقها.<sup>18</sup>

## ثانيا: أهداف قانون التهيئة والتعمير

قانون التهيئة والتعمير يهدف من خلال قواعده القانونية إلى تحقيق أهداف ذات بعد قانوني، اقتصادي، اجتماعي، بيئي، وثقافي أو جمالي.

أ-الأهداف القانونية والإدارية لقانون التهيئة والتعمير: يهدف قانون التهيئة والتعمير من الناحية القانونية إلى:

1- وضع إطار قانوني يحدد كيفية استعمال الأراضي (زراعية، صناعية سكنية...الخ) من خلال تحديد القواعد العامة والخاصة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وغير قابلة للتعمير ومتابعة المخالفين لهذه القواعد القانونية والتنظيمية.<sup>19</sup>

2-تنظيم إصدار الرخص والشهادات العمرانية في مواجهة الأفراد والجهات الإدارية المختصة بمنحها.

3-ضمان العدالة والشفافية في المعاملات العقارية بين الدولة والأفراد

ب- الأهداف الاقتصادية لقانون التهيئة والتعمير: يهدف قانون التهيئة والتعمير من الناحية الاقتصادية إلى:

<sup>18</sup> Ibid,p03.

<sup>19</sup> انظر المادة 01 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 15،

1- توفير مناطق مهيأة للاستثمار (مناطق صناعية، تجارية، سياحية،...)

2- ربط التنمية الاقتصادية بتوفر البنى التحتية من طرق وطاقة ونقل... الخ

3- تحقيق التوازن الاقتصادي بين المدن الكبرى والمدن الداخلية التي تعاني من التهميش من خلال تكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة<sup>20</sup>

ج- الأهداف الاجتماعية لقانون التهيئة والتعمير: يهدف قانون التهيئة والتعمير من الناحية الاجتماعية إلى:

1- ضمان بيئة حضرية سليمة وأمنة مجهزة بالمباني التحتية التي توفر الحاجيات الأساسية للمواطنين

2- تحقيق العدالة الاجتماعي بين المدن والمناطق الأخرى في المدينة الواحدة

3- إعطاء نظرة استباقية حول النمو السكاني من خلال التخطيط العمراني المستدام

د- الأهداف البيئية لقانون التهيئة والتعمير: يهدف قانون التهيئة والتعمير من الناحية البيئية إلى:

1- وقاية المحيط والأوساط الطبيعية على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.<sup>21</sup>

2- إدراج البعد البيئي في المشاريع العمرانية

3- تفعيل الرقابة القبليّة والبعدية على عمليات البناء خاصة النشاطات الصناعية التي قد تهدد التوازن البيئي

<sup>20</sup> انظر المادة 01 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>21</sup> انظر المادة 01 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

4-التخطيط والتنظيم لعمليات البناء على مستوى المدن يساهم في القضاء على الكوارث الطبيعية.

هـ- الأهداف الثقافية والجمالية لقانون التهيئة والتعمير: يهدف قانون التهيئة والتعمير من الناحية الثقافية والجمالية إلى:

1-حفظ النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي (جمال ورونق المدينة)

2- الحفاظ على المناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي من أجل الحفاظ على هوية المدن الجزائرية

### المطلب الثاني: مصادر قانون التهيئة والتعمير

يستند قانون التهيئة والتعمير كغيره من فروع القانون على مجموعة من المصادر التي تشكل الأساس القانوني الذي تقوم عليه قواعده، والتي يمكن اعتبارها مرآة لتطور السياسة العمرانية، فهو لا يقتصر على التشريع العادي فقط بل يشكل التشريع الفرعي والقضاء العقاري دور كبير في بناء القانون العمراني.

### الفرع الأول: المصادر الرسمية لقانون التهيئة والتعمير

المصادر الرسمية هي القواعد التي تضع المبادئ العامة لعمليات التهيئة والتعمير وتحدد مسؤولية الدولة والأفراد في مجال التنظيم أو التطبيق، وتعتبر المعاهدات المصادق عليها من طرف رئيس الجمهورية والدستور والتشريع العادي والفرعي من المصادر الرسمية التي يلجأ إليها القاضي في حكمه

### أولاً: المعاهدات الدولية كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير

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 المدينة 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 2006<sup>22</sup>

وقانون 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 بالصحة والسلامة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988، المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-60، المؤرخ في 2006/02/11.

### ثانيا-الدستور كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير

يعتبر الدستور أسمى قاعدة قانونية شكلت المصدر الأساسي 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"

<sup>22</sup> 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.

وقد تم تعديل مضامين هذه المواد بموجب دستور 2020 منها ما أكدته المادة 20 بقولها: " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع ... " والمادة 21" منه بقولها: "تسهر الدولة على: حماية الأراضي الفلاحية، ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص وتحقيق رفاههم، ضمان توعية متواصلة بالمخاطر البيئية، الاستعمال العقلاني للمياه والطاقات الأحفورية والموارد الطبيعية الأخرى، حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، واتخاذ كل التدابير الملائمة لمعاقبة الملوئين"، والمادة 60 بقولها: " الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف..."، والمادة 63 بقولها: "تسهر الدولة على تمكين المواطن من: ...الحصول على سكن، لاسيما للفئات المحرومة.."

### ثالثا- التشريع العادي كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير

هناك العديد من القوانين التي تشكل مصدرا لقانون التهيئة والتعمير منها قوانين جاءت مباشرة تهتم بالمجال العمراني، حيث وردت هذه القوانين بنفس تسمية هذا القانون مشكلة بذلك المصدر الشكلي له، وهناك قوانين جاءت غير مباشرة تهتم بالمجال العمراني فهي قوانين ذات الصلة وهي: 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 15-08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية.

### رابعا- التشريعي الفرعي كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير

يتمثل التشريع الفرعي في مختلف التنظيمات المستقلة والتنفيذية (المراسيم، والقرارات) التي تضعها السلطة التنفيذية من أجل تسهيل التطبيق الفعال لقواعد قانون التهيئة والتعمير الصادرة من السلطة التشريعية، ومن أمثلتها:

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-75، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به

\* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19-02-1992، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات الميينة 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.

### الفرع الثاني: المصادر الاحتياطية لقانون التهيئة والتعمير

المصادر الاحتياطية لقانون التهيئة والتعمير هي المصادر التي يلجأ إليها القاضي لتطبيقها في حالة عدم وجود نص تشريعي يحكم النزاع المعروض عليه وتتمثل في القضاء، الفقه، العرف، الاستشارات العمرانية المتخصصة

### أولاً: القضاء العمراني كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير

يعتبر الاجتهاد القضائي في المجال العمراني مصدر احتياطي في حل المنازعات العقارية، فهو كل ما توصل إليه القاضي من حل للمنازعة العقارية ذات الطابع الإداري في حالة وجود فراغ قانوني في حل المسألة القانونية محل النزاع العقاري، ويتم تطبيقه في الدولة التي تعمل بنظام السابقة القضائية .

وتتميز الاجتهادات القضائية في المجال العمراني بقلتها حيث يرجع الباحث ذلك إلى انعدام فكرة "القاضي المتخصص في المنازعات العمرانية" خلال تكوينه على مستوى المدرسة العليا للقضاء أو من خلال القيام بدورات تكوينية له أثناء مزاولته للمهام.

وقد أثر انعدام القاضي المتخصص سلبا في حل المسائل القانونية خاصة وأن النزاع العمراني يتميز بخصوصية من حيث أنه نزاع ذو طابع قانوني تقني يحتاج إلى تخصص القاضي، حتى يساهم في سرعة إجراءات الفصل في المنازعة العقارية وإثراء الاجتهادات القضائية.

### ثانيا: الفقه العمراني كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير

آراء الفقهاء في المجال العمراني تشكل ثاني مصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير في حالة وجود فراغ قانوني، وقد عرفت الدراسات القانونية في المجال العمراني انفتاح وحركية متسارعة بعدما كانت الدراسات في هذا المجال جد محتشمة، وهو ما يفسر وجود العديد من الكتب والرسائل والمقالات العلمية الأكاديمية التي قد تساهم في مساعدة رجال القضاء في فض النزاعات القضائية كون هذه الدراسات القانونية تعرض بالتحليل النقائص من حيث النص أو التطبيق وتقدم الحلول وكذا النظرة الاستشرافية حول قانون التهيئة والتعمير.

### ثالثا: العرف العمراني كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير

يعرف العرف بأنه تواتر العمل بقاعدة معينة غير مكتوبة يتواترها الأشخاص في حياته اليومية، مما يولد الشعور لديهم بضرورة الالتزام بها طوعا مع مرور الوقت وتعتبر عملية التهيئة والتعمير عبر التطور التاريخي لها في الجزائر البيئة المناسبة لظهور العديد من الأعراف العمرانية قبل ظهور المنظومة التشريعية الحديثة، التي كرسست المفهوم الحقيقي لمصطلح التهيئة والتعمير، والتي كشفت عن أهم آلية لتحقيقها هو التخطيط الحديث للعمران، ومن أمثلة قواعد العرف العمراني بالجزائر، قواعد العرف العمراني المحلي لمنطقة وادي ميزاب من بين الأعراف السائدة في هيكل البناء بواد ميزاب

\*أن هناك ارتفاع معين لا يزيد عليه حيث لا يسمح بأكثر من طابق فوق الطابق الأرضي،  
ويقدر الطابق بقدر قامة الإنسان فيكون الارتفاع تقريبا في حدود 7.5م  
\*اعتماد المزابيون على مواد محلية مستخرجة من المحيط الطبيعي في عملية البناء  
وتتمثل أساسا في الحجارة والجير.<sup>23</sup>

## رابعا: الاستشارات القانونية المتخصصة كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير

الاستشارة المتخصصة الجوازية أو الوجوبية التي يقدمها المتدخلون في مجال  
التعمير المصدر الوحيد الموجود فقط في قانون التهيئة والتعمير بالنظر لطابع الخصوصي  
الذي تتميز به قواعده ذات الطابع الفني التقني التي تحتاج تدخل الخبراء والمهندسين  
والهيئات الإدارية المختصة كالغرفة التجارية الفلاحية من أجل إصدار قرارات تنظيمية  
عمرانية " مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي".

## المبحث الثاني: مراحل إصلاح المنظومة التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير

عرف النسيج العمراني تطور ملحوظا في الجزائر من خلال إستراتيجية التهيئة  
والتعمير التي تبنتها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، القائمة على منظومة قانونية  
متنوعة عبر مختلف المراحل التي مرت بها سياسة التهيئة العمرانية هدفها الأساسي هو  
التنظيم المحكم في عملية البناء والتوسع العمراني.

وقد كان التغير المستمر في المنظومة القانونية في مجال التهيئة والتعمير ضرورة  
حتمية من طرف الدولة الجزائرية لمواكب التحولات الديمغرافية والاقتصادية  
والاجتماعية والبيئية، رغم أن كل مرحلة من مراحل تطور المنظومة القانونية كشف

<sup>23</sup> حاج أمحمد ابراهيم، العمران في مزاب وفن تهيئة المجال الحيوي-الأعراف الاجتماعية و الانعكاسات  
العمرانية-، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة  
قاصدي مرباح ورقلة، 2010، ص206، 205.

عن جانب إيجابي وجانب سلبي، وسمح بظهور نوعين من الإستراتيجيات الأولى تقليدية (المطلب الأول)، والثانية حديثة (المطلب الثاني) لضمان تهيئة عمرانية منتظمة ومستدامة.

### المطلب الأول: الاستراتيجية التقليدية للتهيئة والتعمير

كانت المنظومة القانونية في مجال التهيئة والتعمير قبل الاستقلال تسير وفق السياسة العمرانية للاستعمار الفرنسي الذي لم يراعي في ذلك خصوصية المجتمع الجزائري واحتياجاته، لأن أغلب القوانين المصاغة في تلك المرحلة كانت تخدم المواطن الأوروبي المستعمر في حين تزايدت فجوى التهميش العمراني بالنسبة للجزائريين، وقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال نفس المنظومة التي عمقت الوضع المزري للحياة العمرانية، الأمر الذي جعل بواد تشكيل الأطر القانونية والتنظيمية لقانون التهيئة والتعمير الجزائري تظهر

### الفرع الأول: استراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1962-1978

سمحت هذه المرحلة المهمة جدا في مسار الاستراتيجية الوطنية لتهيئة والتعمير ب بروز بواد تشكيل الأطر القانونية والتنظيمية لقانون التهيئة والتعمير الجزائري، وظهور بواد الاهتمام بالتهيئة العمرانية دون وجود آليات للتطبيق الفعلي لها والتي تضمن التسيير الحضري لإقليم البلاد، وهو ما سوف نتناوله في هذه المرحلة التي عرفت تطبيق أهم مبدأ من مبادئ التسيير العادل للمدن عبر التراب الوطني، لذلك عرفت هذه المرحلة بتسميته مرحلة التوازن الجهوي.

### أولا: مرحلة التوازن الجهوي الممتدة بين 1962-1978

بعد خروج الاستعمار الفرنسي من الجزائر بقيت المنظومة القانونية الفرنسية سارية المفعول نظرا لصعوبة تنظيم مجال العمران الذي أصبح يرتكز على المدن بسبب

النزوح الريفي نتيجة تطبيق سياسة الأرض المحروقة، وهو ما أكده الأمر رقم 62-157 الذي يتضمن مواصلة العمل بالتشريع الفرنسي السائد باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري،

واستمر العمل بها إلى غاية صدور الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24-08-1962 المتعلق بالأماك الشاغرة بالإضافة إلى صدور المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01-10-1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية،<sup>24</sup> وبقي الوضع على حاله إلى غاية صدور أول قانون يتعلق بالتهيئة والتعمير وهو الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء والتجزئة والذي يعد أول نص تشريعي تصدره الدولة الجزائرية.<sup>25</sup>

وقد انتهجت الجزائر في هذه المرحلة سياسة التوازن الجهوي في المجال العمراني وهي واحدة من أهم الركائز الأساسية منذ الاستقلال ومبدأ ثابت من مبادئ إستراتيجية التنمية، التي تهدف من خلال تطبيقها إلى تحقيق تنمية عادلة وشاملة بين مختلف مناطق الإقليم الجزائري سواء الشمال أو الجنوب الشرق أو الغرب من اجل القضاء على الفوارق الجهوية ومحاربة التهميش والإقصاء التنموي.

وإلى جانب ذلك اعتمدت السياسة العمرانية في الجزائر على الاهتمام بمخططات التنمية لقواعد التعمير والبناء منها المخطط الثلاثي من سنة 1967-1969 والمخطط الرباعي 1970-1973، 1974-1977.<sup>26</sup>

## ثانيا: أهداف مرحلة التوازن الجهوي الممتدة بين 1962-1978

<sup>24</sup> بن عيسى فاتح توفيق، دور أدوات التهيئة والتعمير في التحكم في استنزاف العقار الحضري-دراسة حالة مدنتي مسيلة وبرج بوعرييج، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص تسيير المدينة، قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021-2022، ص21، 20.

<sup>25</sup> الأمر 75-67، المؤرخ في 26/09/1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، ج رع83.

<sup>26</sup> مسكر سهام، صبط النظام العام العمراني وفق لقواعد التهيئة والتعمير، ط1، بيت الأفكار، الجزائر، 2023، ص13.

تهدف سياسة التوازن الجهوي في المجال العمراني إلى ما يلي:

1- الحفاظ على المقومات الثقافية لكل منطقة من مناطق الوطن وهو ما تم أخذه بعين الاعتبار في إنجاز المخططات العمرانية

2- تحقيق مكسب استراتيجي وطني يتمثل في التنمية المستدامة من خلال إنعاش أقاليم الوطن بمختلف الجوانب التي تحقق أبعاد التنمية المستدامة سواء البعد الاقتصادي أو الاجتماعي ولاسيما البعد البيئي

3- تنمية المناطق الريفية من أجل القضاء على الفوارق الجهوية وتحقيق العدالة الاجتماعية بين سكان الوطن

4- الاستثمار و الاستفادة من المقومات الطبيعية لمختلف مناطق الإقليم واستغلالها بطريقة مستدامة وعقلانية<sup>27</sup>

### ثالثا: تقييم مرحلة التوازن الجهوي الممتدة بين 1962-1978

شهدت هذه المرحلة اختلالات كبيرة بين البرمجة والتمويل بحيث اعتمدت المخططات على المبالغة والخيال في وضع البرامج التنموية السكنية دون الأخذ بعين الاعتبار الموارد المالية العقارية مما أدى إلى إغراق البلدية بالديون

بالإضافة إلى احتكار البلدية للمعاملات العقارية وعرف التخطيط العمراني فوضى عارمة سجلت خلالها تجاوزات خطيرة من قبل الأفراد أو حتى السلطات العامة مما يؤكد على إستراتيجية العمرانية المنتهجة في ذلك الوقت<sup>28</sup>

<sup>27</sup> بوخروبة أسماء، سياسة التوازن الجهوي في الجزائر، المجلد9، العدد1، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، 2022، ص609،608.

<sup>28</sup> حساني غادة وليماني يمينة، إشكالات التخطيط العمراني للمدن الجزائرية بين الواقع والمأمول، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد33، العدد 1، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2022، ص479.

كما سمحت هذه الإستراتيجية العمرانية المعتمدة ذات البعد الاجتماعي بالاهتمام بالسكنات المنجزة لتلبية الحاجات المتزايدة وأهملت الجانب المتعلق بنوعية البناء والمعايير الجمالية والعمرانية اللازمة في إنجاز السكن، إضافة إلى إنجاز العديد من المناطق الصناعية.

والأكثر من ذلك فالمخططات لم تساير النصوص القانونية السارية المفعول في تلك المرحلة، مما يوضح مدى التسرع والارتجالية في اتخاذ القرارات وغياب التخطيط الاستراتيجي لضمان الانسجام والتناسق بين التنمية الاقتصادية والتهيئة العمرانية<sup>29</sup>

### الفرع الثاني: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1978-1990

انتهت إستراتيجية التهيئة والتعمير في المرحلة السابقة بخاصية أساسية تمثلت في نقص الهيئات المشرفة على تسير قطاع العمران، من أجل الوقوف أمام المشاكل التي خلفتها مرحلة التوازن الجهوي من نزوح ريفي و بناء فوضوي وتدني مستوى الحياة الاجتماعية والعمرانية بشكل عام، لذلك وجب العمل من أجل تغيير المنظومة القانونية القائمة وهو ما حصل فعلا في هذه المرحلة.

### أولا: مضامين إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1978-1990

النتائج السلبية التي تولدت عن المنظومة التشريعية المتعلقة بالتهيئة والتعمير خلال مرحلة التوازن الجهوي جعل الدولة تقوم بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة

---

<sup>29</sup> مزاري محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر3، 2020-2021، ص39.

العمرانية تزامن ذلك مع المخطط الخماسي، وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني بموجب المرسوم رقم 80-276.<sup>30</sup>

ليتم بعدها تعديل قانوني البلدية والولاية سنة 1981 أين تضمن تزويد الجماعات المحلية بأدوات خاصة بالتهيئة والمتمثلة في المخطط الولائي للتهيئة PAW باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية والمخطط البلدي لتهيئة PAC.

وعرفت هذه المرحلة صدور العديد من النصوص القانونية المتعلقة بعملية البناء ومنها:

\* القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء والتجزئة لأجل البناء

\* الأمر رقم 01-85 الذي يحدد انتقائيا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها

\* المرسوم رقم 212-85 المؤرخ في 13-08-1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا راضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

بالإضافة إلى ظهور أهم قانون هو القانون رقم 03-87 المؤرخ في 27-01-1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي يهدف إلى إيجاد تخطيط يبدأ من المستوى الوطني ثم المحلية وصولا إلى المستوى الحضري وقد جاء هذا القانون بأداتين جديدتين هما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT والمخطط الولائي للتهيئة العمرانية SRAT<sup>31</sup>

## ثانيا: تقييم إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1978-1990

<sup>30</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد، تلمسان الجزائر، 2021، ص13.

<sup>31</sup> بشارة سمير، دور سياسات التخطيط العمراني في التحولات المورفولوجية، مجلة التعمير والبناء، المجلد3، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2019، ص58.

عرفت هذه المرحلة حركة عشوائية وفوضى في التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، بظهور أحياء ومدن وبنيات ومنشآت تفتقر لأدنى الأطر القانونية والتنظيمية لقانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة والصحة العمومية، ودون احترام للمعايير والشروط المستوجبة أين انعدمت أبسط عناصر التنظيم الحضري والتخطيط العمراني<sup>32</sup>

### المطلب الثاني: الإستراتيجية الحديثة للهيئة والتعمير

تميزت الإستراتيجية الحديثة للهيئة والتعمير في فترة التسعينيات والألفية الجديدة بوجود إرادة سياسية من طرف الدولة الجزائرية بتهيئة المجال العمراني وإصلاح المنظومة القانونية بشكل عام، والعمل على وضع برامج تنموية وتوسيع التخطيط العمراني وإشراك فواعل جدد في مجال التهيئة بما يضمن استدامة التنمية، وتكيف آليات التهيئة والتعمير المقررة بموجب القوانين المنظم للمجال العمراني مع الاتجاهات الحديثة في الهيئة العمرانية للإقليم.

### الفرع الأول: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1990-2004

رغم تطور التشريعات التي عرفتها الإستراتيجية التقليدية للهيئة والتعمير إلا أن تطبيقها على أرض الواقع لا يزال يعرف العديد من التحديات، وهو ما جعل المشرع الجزائري يتبنى إستراتيجية حديثة امتدت بين 1990 إلى غاية 2004 تضمن العديد من التغيرات بظهور قوانين جديدة أو تعديل أخرى.

### أولاً: مضامين إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1990-2004

<sup>32</sup> بودريو عبد الكريم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مداخلة مقدم ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص419.

إن التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية العميقة التي عرفتها الجزائر وكرسها دستور 1989 في فترة التسعينيات ساهمت في امتدادها إلى المجال العمراني، إذ عرفت سياسة التهيئة والتعمير قفزة نوعية في جانبها القانوني بدأ بصور قانون البلدية والولاية، إلى جانب صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي ألغى القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء والتجزئة لأجل البناء، والأمر رقم 85-01 الذي يحدد انتقائيا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

ويعتبر هذا الأخير نقطة تحول في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر لأنه وضع إطارا قانونيا حديثا لتطوير عملية البناء والتوسع العمراني، وقد تضمن هذا القانون إطار قانوني وتنظيمي خاص لممارسة الرقابة القبليّة والبعدية على عمليات البناء وتحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>33</sup>

وتحقيق للأهداف التي جاء بها هذا القانون صدرت العديد من النصوص القانونية التنظيمية المطبقة له ونذكر منها:

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

<sup>33</sup> انظر المادة 02 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

\* المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري الذي ألغى المادتين 76،78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

\* المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14-10-1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعدان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير

بالإضافة إلى النصوص القانونية المطبقة للقانون الإطار رقم 90-29 ظهرت العديد من القوانين التي لها علاقة مباشرة بعملية التهيئة والتعمير وهي:

\* القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي

\* القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

\* القانون رقم 02-02 المؤرخ في 08-05-2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها

### ثانيا: تقييم إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1990-2004

بالرغم من وجود إرادة سياسية حقيقية في تهيئة المجال العمراني للإقليم، إلا أن هذه المرحلة تعتبر مرحلة لرفع التحديات والخروج من الأزمة التشريعية و آليات تطبيقها أكثر منها مرحلة بناء حقيقية " صياغة آليات قانونية تقنية ومؤسسات فعال من حيث التطبيق "، ذلك أن الواقع المعاش يعكس عدم قدرة المنظومة القانونية

لتهيئة العمرانية لأن الدولة لم تتمكن من مواكبة التحولات الاقتصادية والاجتماعية والديمقراطية والأمنية بتخطيط عمراني فعال، خلف أزمة سكن وتوسع عمراني عشوائي غير مطابق للمعايير القانونية والتقنية

ورغم المبادرات الإستراتيجية التي تميزت بها سياسية التهيئة العمرانية في التحكم في المجال العمراني للمدن خاصة ما تعلق بإدماج التنمية المستدامة في أدوات التعمير، إلا أنه غلب عليها الطابع الارتجالي والاستعجالي في وقت واحد لم يراعى فيه خصوصية المجتمع ولا الوقت.

### الفرع الثاني: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 2004-2025

شهدت الجزائر منذ 2004 تحولا جذريا في سياسة التهيئة والتعمير بسبب عوامل مختلفة تمثلت أساسا في الاستقرار الأمني ونهاية العشرية السوداء، انتعاش اقتصاد البترول، تزايد الضغط الديمغرافي والحضري، وقد سمح ذلك بتبني الدولة إستراتيجية طموحة في إعادة تهيئة وتعمير الفضاء الإقليمي عبر إصلاح المنظومة التشريعية

### أولا: مضامين إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 2004-2025

شكل زلزال بومرداس بتاريخ 21 ماي 2003 نقطة تحول في إدراك الدولة الجزائرية لخطورة غياب آليات الرقابة العمرانية القبيلة والبعدية، ونقص في معايير السلامة من الأخطار والكوارث الطبيعية في عملية إنجاز البناء، الأمر الذي استوجب معه ضرورة إعادة النظر في المنظومة القانونية للتهيئة والتعمير.

وهو ما سمح بتعديل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، وقد جاء هذا القانون بأحكام جديد وعقوبات صارمة من خلال تفعيل آلية الرقابة البعدية التي يقوم بها مفتشو التعمير

وأعوان البلدية بهدف التصدي للبنائات غير القانونية والفوضوية إلى تشوه جمال ورونق المدن الجزائرية.

وقد نتج عن هذا القانون صدور العديد من النصوص القانونية الجديد التي تهدف إلى القضاء على البناء غير القانوني أو تسويته وهي:

\* القانون رقم 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

\* القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها

\* المرسوم رقم 55-06 المؤرخ في 2006/01/30 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة الذي ألغى بمقتضاه المادة 20 منه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-318، وقد تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22

\* المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

وفي إطار تحيين القرارات الفردية والتنظيمية الصادرة من طرف السلطات الإدارية المختصة بعملية التهيئة والتعمير تم تعديل العديد من النصوص القانونية وهي:

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وسليمة ذلك، عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 2006/01/08 الذي عدل وتمم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 2009/09/22.

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي عدل وتمم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012.<sup>34</sup>

\* المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 الذي عدل وتمم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04/04/2012.<sup>35</sup>

\* المرسوم التشريعي رقم 94-07 عدل وتمم بموجب القانون رقم 04-06<sup>36</sup> الذي يتضمن إلغاء المواد 50-51-52-53-54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

## ثانيا: تقييم إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 2004-2025

الميزة الأساسية التي عرفتتها هذه المرحلة متمثلة في كثرة النصوص القانونية وتناثرها الصادرة في مجال التهيئة والتعمير سواء ما تعلق بالمراسيم الجديدة أو المعدلة أو القوانين الجديدة أو المعدلة، أدى إلى انعدام الاستقرار القانوني والذي بدوره أثر سلبا على عملية التهيئة العمرانية وكذا التطبيق الفعال لنصوصه.<sup>37</sup>

<sup>34</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 19.

<sup>35</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04/04/2012، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ع 21.

<sup>36</sup> القانون رقم 04-06، المؤرخ في 14-08-2004، يعدل ويتمم المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ع 51 مؤرخة في 15-08-2004.

<sup>37</sup> مسكر سهام، مرجع سابق، ص 21.

وقد عرف النسيج العمراني توسعا كبيرا أين انتشر التعمير في كامل التراب الوطني خاصة المنطقة التلية والجنوب وحول الهضاب العليا، وقد أدى هذا التوسع إلى تدهور إطار الحياة وجودتها وصعب على المدن تقديم كامل الخدمات والتجهيزات من أجل السير الحسن، وقد ساهم ذلك في تهميش أحياء بكاملها وانتشار السكن العشوائي وبناء سكنات مع خرق القانون والتنظيم مما خلق مشكلة على مستوى النقل والتلوث والزيادة للمخاطر الكبرى<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد4، جامعة البليدة، 01-06-2012، ص61.

# الفصل الثاني

## الآليات القانونية لضبط

### مجال التهيئة والتعمير

تضمنت المنظومة القانونية التي وضعها المشرع الجزائري مجموعة من الآليات القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حق المواطن في الملكية العقارية بالبناء والتوسع، وبين الحفاظ على البيئة والهوية العمرانية الجزائرية.

ومن هنا نشأ للدولة حق في فرض رقابتها القانونية على الحق في الملكية العقارية الذي أصبح مقيد بموجب التشريعات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام بمفهومه الحديث، والرقابة القانونية على المستفيد من الملكية العقارية تكون من خلال الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، والتي تمارس بموجبها الدولة مختلف سلطاتها الإدارية الرقابة القبليّة والبعديّة لتنظيم المجال العمراني بموجب "قرارات عمرانية تنظيمية أو انفرادية" عن طريق المخططات أو الرخصة العمرانية والشهادات وهو ما سيتم تناوله في هذا الفصل من خلال:

**المبحث الأول: المخططات العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير**

**المبحث الثاني: الرخص والشهادات العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير**

## المبحث الأول: المخططات العمرانية كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير

عرفت السياسة العمرانية في الجزائر العمل بفكرة المخططات العمرانية باعتبارها " قرارات عمرانية تنظيمية " منذ الاستعمار الفرنسي في الجزائر، وبعد الاستقلال استمر العمل بنفس المخططات العمرانية، إلى أن ظهرت فكرة المخطط الأساسي للعمران (PUP)، ثم المخطط العمراني التوجيهي (PUD)، والمخطط العمراني المؤقت (PUP).

غير أن السياسة العمرانية الحديثة التي تبنتها الدولة الجزائرية منذ 1990، ألزم بموجبها المشرع الجزائري البلديات بالمشاركة الفعالة في تطبيقها، من خلال تحديد وتبيان مسؤوليتها في التكفل بتسيير وتهيئة المدن عن طريق المخططات العمرانية التي يتولى المجلس الشعبي البلدي تحضيرها وإتمام هذه الأخيرة وتحت مسؤوليته حيث أكدت المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على نوعين من هذه المخططات العمرانية وهي: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)

## المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي الأداة المرجعية لتحكم البلدية في عملية التنمية على المستوى المحلي لكل بلدية عبر التراب الوطني، والأداة القانونية التقنية للتخطيط في المجال العمراني وكذا التسيير الحضري للمدن، حيث يتم الاعتماد عليها في اتخاذ القرارات التنظيمية المتعلقة بحقوق البناء ومنح الرخص والشهادات العمرانية بما يضمن التنفيذ الفعلي لهذه المخططات على أرض الواقع ووفق المتطلبات القانونية.

## الفرع الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من "القرارات التنظيمية" التي تتخذها الدولة ممثلة في البلدية من أجل ضبط المجال العمراني، ونظرا للأهمية التي يكتسبها هذا المخطط سنحاول تناوله من خلال : (أولا) تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة، (ثانيا) محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة ، (ثالثا) أقسام أو موضوعات مخطط التهيئة والتعمير

### أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

سنحاول في هذا العنصر الوقوف على تعريف المخطط للتهيئة والتعمير من الناحية الاصطلاحية، ثم الوقف على التعريف القانوني الدقيق الذي قدمه المشرع الجزائري .

### أ-التعريف الاصطلاحي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه: " وثيقة قانونية مرجعية تهدف إلى صياغة صورة جمالية للمدن تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة وأقاليمها"<sup>39</sup>

### ب-التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

---

<sup>39</sup> أمال حاج جب الله، الإطار القانوني لمدينة الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص124.

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>40</sup>

وعليه نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاوزة تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية ...<sup>41</sup> ، مما يضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي في استخدام المجال العمراني في الحاضر والمستقبل ما يجعل منه أداة فعال لدفع عملية التهيئة والتنمية المحلية والوطنية ،

كما يعتبر المخطط التوجيهي أداة تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحديد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية<sup>42</sup>

<sup>40</sup> المادة 16 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>41</sup> المادة 12 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>42</sup> المادة 11 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

ثانيا: محتوى مخطط التهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

أكدت القانون رقم 90-29 على أن مخطط التهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات مرجعية<sup>43</sup>

### أ-تقرير توجيهي لمخطط التهيئة والتعمير

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

\*تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

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

### ب-تقنين المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير

يحدد تقنين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون رقم 90-29 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

<sup>43</sup> المادة 17 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

\*الارتفاقات 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.

### ج-وثائق بيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تشمل الوثائق البيانية المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 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 الإمكانيات المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في القانون رقم 29-90.

ثالثا-أقسام أو موضوعات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

أكدت القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه يقسم المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة<sup>44</sup> كما يلي:

<sup>44</sup> انظر المواد 19-23 من القانون رقم 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

## أ- القطاعات المعمرة في مخطط التهيئة والتعمير

القطاعات المعمرة هي القطاعات التي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المتجمعة وكذا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

## ب- القطاعات المبرمجة للتعمير في مخطط التهيئة والتعمير

القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات التي تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

## ج- قطاعات التعمير المستقبلية في مخطط التهيئة والتعمير

قطاعات التعمير المستقبلية هي القطاعات التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب المجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

## د- قطاعات غير قابلة للتعمير في مخطط التهيئة والتعمير

القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

رابعا: أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

أكد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بمخطط التهيئة والتعمير على أنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف إلى:<sup>45</sup>

\*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.

الفرع الثاني: إجراءات إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير بمراحل بدءا باقتراحه وصولا إلى المصادقة عليه وذلك كما يلي:

أولا: مرحلة إجراء المداولة لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

<sup>45</sup> المادة 18 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

أكدت المادة 24 ن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 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<sup>46</sup>، حيث يقرر إعداد المخطط التوجيهي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي<sup>47</sup>

### ثانيا: تبليغ المداولة لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تبليغ المداولة من أجل إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>48</sup>

### ثالثا: صدور قرار ترسيم الحدود لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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 والمداولة المتعلقة به من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف

<sup>46</sup> أنظر المادة 24 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28-05-1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، ج ر ع 26.

<sup>47</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

<sup>48</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة،<sup>49</sup> غير أنه إذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.<sup>50</sup>

## رابع: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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 ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،<sup>51</sup>

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالاستشارة الوجوبية للإدارات العمومية والمصالح العمومية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الإشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، والاستشارة الوجوبية للهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي ب توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء. ولهؤلاء مدة 15 يوم من تاريخ استلام الرسالة لإبداء رأيهم في المشاركة في إعداد المخطط في حالة الاستشارة الجوازية

---

<sup>49</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

<sup>50</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

<sup>51</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

مع تعيين ممثليه في حالة ثبوت إرادتهم بالمشاركة، ولهم مدة 60 يوم لإبداء رأيهم أو ملاحظاتهم حول مشروع المخطط<sup>52</sup>

### خامسا: إجراء التحقيق العمومي إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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 كفاءات إجراء التحقيق العمومي.<sup>53</sup>

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء 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 ويعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقفل بعد ذلك سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض أو

<sup>52</sup> أنظر المادة 08,09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق.

<sup>53</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق، والمادة 26 القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

المفوضون المحققون ثم يتم إعداد محضر قفل الاستقصاء خلال 15 يوم الموالية ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>54</sup>

### سادسا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف.<sup>55</sup>

ويصادق على مخطط التهيئة 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 أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.<sup>56</sup>

ويوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق نشره في الأماكن المخصصة للنشر حسب المادة 30 من القانون رقم 10-11

<sup>54</sup> أنظر المادة 11-13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

<sup>55</sup> أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، مرجع سابق .

<sup>56</sup> أنظر المادة 27 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

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

### سابعاً: مراجعة 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 مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعنية لها، حيث يصادق على مرجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>57</sup>

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يعد مخطط شغل الأراضي من بين الركائز الأساسية التي يقوم عليها التخطيط العمراني للمدن، كونه وثيقة تخطيطية وهندسية تستخدم ضمن إجراءات منح رخص البناء، ويعتبر بمثابة ترجمة مكانية للرؤية التخطيطية للمدينة، لأنه يحدد نوع الاستعمالات المسموح بها ويراعي الضوابط القانونية والتقنية العمرانية المعمول بها في إطار قانون التهيئة والتعمير، لذلك سنحاول في هذا المطلب التطرق ماهية المخطط ثم الوقوف على إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.

<sup>57</sup> أنظر المادة 28 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

## الفرع الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير

مخطط شغل الأراضي هو ثاني مخطط من المخططات العمرانية المحلية التي تقوم عليها عملية التهيئة العمرانية في الجزائر، تستند عليه البلديات لتحديد هوية ووظائف الأراضي من حيث استعمالها، لذلك سوف نتطرق إلى تعرف مخطط شغل الأراضي، أهدافه وموضوعاته

### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير

عرف المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي بأنه: " المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء"<sup>58</sup>

يتضح لنا من خلال هذا التعريف القانوني الذي قدمه المشرع الجزائري أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات ضبط مجال التهيئة والتعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات ومؤشرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو بالمتر المكعب من الأحجام، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاقات المقررة عليها و كذا النشاطات المسموح بها، و المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية، الخضراء.<sup>59</sup>

### ثانياً: أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير

<sup>58</sup> أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>59</sup> مسكر سهام، مرجع سابق، ص68.

يهدف مخطط شغل الأراضي باعتباره آلية لضبط مجال التهيئة والتعمير إلى ما يلي:

\* يحدد وبصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي

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

\* ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات

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

\* تحديد الاتفاقات

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

\* يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.<sup>60</sup>

ثالثاً: موضوعات مخطط شغل الأراضي كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير

حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>61</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم

91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها<sup>62</sup>

يتشكل المخطط من :

<sup>60</sup> أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>61</sup> أنظر المادة 32 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

## أ-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 تبعاً لآفاق تنميتها

\*جانبا 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

## ب- الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون من ما يلي

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

\*مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000

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

\*مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

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

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

---

<sup>62</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج رع26 .

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة وجود تقرير توجيهي ضمن محتوى أو مكونات مخطط شغل الأراضي عكس المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير

## الفرع الثاني: إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

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

### أولاً: إجراء المداولة لإنشاء مخطط شغل الأراضي

أكد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي على أنه 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 وفقاً لمخطط التهيئة والتعمير، بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي،<sup>63</sup> غير أنه إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> أنظر المادة 02.06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>64</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

## ثانيا: تبليغ المداولة لإنشاء مخطط شغل الأراضي

تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر في مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي لمعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>65</sup>

## ثالثا: صدور قرار ترسيم الحدود لإنشاء مخطط شغل الأراضي

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا 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

\*الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.<sup>66</sup>

## رابعا: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية لإنشاء مخطط شغل الأراضي

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

<sup>65</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>66</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

بإعداد مخطط شغل الأراضي، وتمنح لهم مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>67</sup>

ويقوم كذلك بالاستشارة الوجوبية للإدارات العمومية والمصالح التابعة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، وكذا الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.<sup>68</sup>

وتمنح للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة 60 لإبداء رأيهم وملاحظاتهم<sup>69</sup>

### خامسا: إجراء التحقيق العمومي لإنشاء مخطط شغل الأراضي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لاستقصاء العمومي مدة 60 يوم يصدر بموجبه رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي فيها، على أن يتم تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين وبيان تاريخ انطلاق ندة التحقيق وتاريخ انتهائها ويحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.<sup>70</sup>

ويتم نشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية

---

<sup>67</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>68</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>69</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>70</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً،<sup>71</sup> وتدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساءه، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، ويقفل هذا السجل عند انقضاء المهلة القانونية<sup>72</sup>

### سادساً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي لإنشاء مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوباً بسجل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يبدي رأيه خلال 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأي الوالي موافقاً،<sup>73</sup> يصادق فيما بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي،<sup>74</sup> على أن يبلغ مخطط شغل الأراضي للوالي المختص إقليمياً، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية،<sup>75</sup> ويوضع هذا الأخير تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يبين تاريخ بد عملية الوضع تحت التصرف وكذا المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف .<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>72</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>73</sup> أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>74</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>75</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

<sup>76</sup> أنظر المادة 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

سابعاً: مراجعة مخطط شغل الأراضي لإنشاء مخطط شغل الأراضي

أكد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير

على أنه: " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:

-إذا لم ينجر في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من

المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولى

-إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى

تجديده

-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية

-إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق عليها على

مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص لإعداد

مخطط شغل الأراضي".<sup>77</sup>

**المبحث الثاني: الرخص والشهادات العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة**

**والتعمير**

تلعب الرخص والشهادات العمرانية باعتبارها "قرارات فردية" دوراً حيوياً

وأساسياً في ضبط عمليات البناء من خلال ضمان الامتثال الفعال للقوانين

والتنظيمات العمرانية، وتحديد حقوق وواجبات المالكين والمستعملين للقطع الأرضية

على مستوى البلديات، وتنظيم استعمال الأراضي بشكل يضمن استغلال الموارد

الطبيعية وحماية البيئة، وضمان الأمن والصحة العامة، وحفظ النظام العام وجمال

<sup>77</sup> أنظر المادة 37 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

ورونق المدن، وتشجيع التخطيط العمراني المتوازن من خلال الرقابة المسبقة واللاحقة على جميع الأنشطة العمرانية.

لذلك أخضع المشرع الجزائري جميع العمليات العمرانية لنظام الرخص والشهادات من اجل ضمان ممارس الإدارة لرقابة القبلية والبعدية في لضبط مجال التهيئة والتعمير وسوف نتطرق في هذا المبحث للرخصة العمرانية (المطلب الأول) والشهادات العمرانية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرخصة العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

الرخص العمرانية من الآليات القانونية التقنية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم المجال العمراني وضبط حركة البناء بما يتماشى مع مقتضيات التهيئة العمرانية المستدامة، فهي ليس مجرد إجراء إداري تمارسه السلطة الإدارية في مواجهة مستعمل العقار، بل تمثل تصرف قانوني فردي له آثاره القانونية المباشرة في مواجهة كل من الإدارة والأفراد، خاصة في تزايد مخالفات البناء والاستعمار غير مشروع له.

### الفرع الأول: رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

تتميز رخصة البناء كآلية قانونية قبلية لضبط المجال العمراني، بطابعها الازدواجي من حيث أهمية تكريسها في القانون العمراني، فهي من جهة تركز ممارسة الإدارة لسلطات الضبط الإداري والرقابة المسبقة على عمليات البناء والتشييد، ومن جهة أخرى تعد وسيلة قانونية لحفظ النظام العام بمفهومه الحديث

### أولاً: مفهوم رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 العامة"<sup>78</sup>

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 العمران"<sup>79</sup>

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

أ- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة: يجب أن يكون التصرف القانون الذي يتعلق بمنح رخصة البناء صادرا في شكل قرار إداري من طرف السلطة المختصة وتتمثل هذه السلطة المختصة بمنح الترخيص بالبناء حسب قانون التهيئة والتعمير في كل من الوزير المختص بالتعمير، رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي المختص إقليميا.<sup>80</sup>

ب- أن يكون صدور القرار قبل الشروع في أعمال البناء: يشترط في القرار الإداري الصادر من أجل من رخصة البناء لطالها أن يتميز بالعنصر الإستباقي قبل الشروع في تشيد البناء ، وذلك تفاديا للوقوع في المخالفات العمرانية المتعلقة بإقامة البناء دون ترخيص إداري مسبق من طرف السلطات الإدارية المختصة

---

<sup>78</sup> ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد3، سبتمبر2015، ص4.

<sup>79</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005، ص5.

<sup>80</sup> أنظر المادة 48،49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير2015، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 7، مؤرخة في 12 فبراير2015.

حسب الشروط والأجال المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبق لها.<sup>81</sup>

\*أن يكون مضمون القرار يتعلق بإنجاز بناء جديد أو تغير بناء قائم؛ يتضمن قرار السلطة الإدارية المختصة بإصدار الرخصة إضافة إلى عمليات الإنشاء لبنايات جديد، إجراء عمليات التغير والتحسين في المباني القائمة، وفي حالة رفض الإدارة من الرخصة بشأن هذه الأعمال اعتبر رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص الإداري.<sup>82</sup>

وهو ما أكده المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير بقوله: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييح"<sup>83</sup>

ونفس ما أكده المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقوله: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجه والهيكل الحمال للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29..."<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>82</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص16.

<sup>83</sup> أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>84</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

يعرف نطاق تطبيق رخصة البناء في ضبط مجال العمراني ثلاث مستويات أولها النطاق الموضوعي الذي يحدد طبيعة الأعمال محل رخصة البناء، وثانها النطاق المكاني الذي يحدد المناطق التي تستوجب الحصول على رخصة البناء، وثالثها النطاق الشخصي الذي يحدد أصحاب الحق في طلب رخصة البناء.

#### أ-النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء

لقد أكد المشرع الجزائري على طبيعة الأعمال والأشغال التي تدخل في عمليات البناء والتي تستوجب ضرورة الحصول على الرخصة قبل مزاومتها وإلا اعتبر ذلك خرق لقواعد قانون التهيئة والتعمير

1-الأعمال المشترط حصولها على رخصة البناء: حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير صراحة النطاق الموضوعي الذي توظف فيه رخصة البناء بقولها: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"<sup>85</sup>

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:

<sup>85</sup> أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

1-1- أعمال الإنشاء والتشييد للبنىات الجديدة: يقصد بالإنشاء والتشييد الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة،<sup>86</sup> على قطعة أرضية وذلك إما كله أو جزء منه، وسواء تم فوق القطعة الأرضية أو في باطنها، ومهما كانت دواعي إنشائه للسكن أو لغرض آخر<sup>87</sup>

وقد عرف المشرع الجزائري البناء من خلال تعريفه للبنية وهو ما جاءت به المادة 2 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها<sup>88</sup> بقولها: " البناء هو كل بنية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات

وتدخل البنىات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار هذا التعريف."

وقدمت المادة 03 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>89</sup> تعريفا للبناء بقولها: " كل عملية تشييد بنية و أو مجموعة بنىات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"، وعليه حتى نكون أمام مبنى بالمعنى الدقيق الذي قصده المشرع الجزائري لابد:

- أن ينشأ البناء من مواد متماسكة مهما كانت طبيعتها ومصدرها طوب أحمر او حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو الطوب اللين أو الطين أو الخشب.

<sup>86</sup> عزري الزين، مرجع سابق، ص7.

<sup>87</sup> خير الدين بن مشرن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر2017، ص221.

<sup>88</sup> القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، ج ر44 المؤرخة في 3 غشت2008.

<sup>89</sup> القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17/04/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر14 لسنة 2011.

-أن يكون البناء من صنع الإنسان حتى ولو استعان بوسائل تكنولوجية حديثة في ذلك، فلا يعد بناء إذا أدت العوامل الطبيعية أو الجوية أو الجيولوجية إلى تكوين حائط

- أن يكون البناء ثابتا ومستقرا مندمجا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، فإذا كان الحائط مجرد وضع لطوب أو حجارة على هيئة سور أو جدران دون أن يتصل بالأرض اتصال ثابت أو دون تماسك بين مكوناتها فلا يعتبر بناء<sup>90</sup>

1-2-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 الحصري

\*تمديد البنايات الموجودة: بالرجوع إلى المادة 52 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير 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 فحوى المادة 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، 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

<sup>90</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 7،8.

أكثر من الارتفاع المرخص به، أو الزيادة بالبناء على المباني القائمة أو بمعنى آخر هو الزيادة في عدد طوابق البناء القائم إلى أكثر من العدد المرخص به<sup>91</sup>

\*تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه: والمقصود بالتغيير هنا "التعديل" الذي يعني تغيير في بعض معالم البناء القائم<sup>92</sup>

\*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 العمرانية للمنطقة وكذا حماية البيئة من مشاكل التلوث البصري.<sup>93</sup>

\*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 للمبنى<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11، جامعة البليدة 2، 2017، ص78.

<sup>92</sup> خير الدين بن مشرن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر2017، ص221.

<sup>93</sup> بوط سفيان، مرجع سابق، ص79.

<sup>94</sup> منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد1، العدد11، جامعة العلوم الإسلامية قسنطينة، ص218.

غير أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>95</sup> وسعت من دائرة الأعمال أو الأشغال التي تشترط الحصول على رخصة البناء و أضافت مصطلح جديد هو تحويل البناء من مبنى للسكن إلى مبنى لعمل 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 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه مع مراعاة أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم"

2- الأعمال المستثناة من حصول على رخصة البناء: المشرع الجزائري قدم لنا استثناءات قانونية بإعفاء بعض البنايات المراد تشييدها من الحصول على الرخصة وهي:

2-1- البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني: وذلك حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بالسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"<sup>96</sup>

2-2- الهياكل 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 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها: " تخص أحكام هذا المرسوم شهادة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم

<sup>95</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>96</sup> أنظر المادة 53 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

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 تحتفي 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"

### ب-النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء

وضع المشرع الجزائري قاعدة عامة مفادها إلزامية حصول رخصة البناء في جميع الأماكن مهما كانت طبيعتها على مستوى كامل التراب الوطني وفق مبدأ شمولية الرخصة، غير أن هذه القاعدة العامة أوجد لها المشرع استثناء كرسه كل من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>97</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>98</sup> فيما يتعلق بالهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات

### ج-النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء

بالرجوع للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يحدد الأشخاص المخول لهم قانونا طلب رخصة البناء، غير أن المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم

<sup>97</sup> انظر المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>98</sup> انظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها 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:

1- 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 الشغل<sup>99</sup>

2-وكيل المالك: 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 كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>99</sup> أنظر المادة 30.29 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج رع

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

4-الهيئة أو المصلحة المختصة 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 العقود.<sup>100</sup>

5-صاحب الحيازة: 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 الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه " ، وعليه فصاحب شهادة الحيازة يمكنه له طلب رخصة البناء مثله مثل المالك مادامت هذه الشهادة تمنح نفس الحقوق التي يرتبها عقد الملكية وهذا ما أكده قانون التوجيه العقاري.

6-صاحب حق الامتياز: قانون التهيئة والتعمير لم يتطرق إلى صاحب حق الامتياز كشخص يخول له القانون الحق في طلب رخصة البناء، غير أن كل من قانون المالية وقانون الاستثمار يضمن لصاحب حق الامتياز سواء كان فلاحياً أو استثمارياً، هذا الحق بعد الموافقة المسبقة للجهات المعنية ، حيث نص المادة 51 من قانون المالية 1998 على أنه: " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة

<sup>100</sup> العوجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2011-2012، ص99.

للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي، ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي، وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص... يعطي المنح بالامتياز المذكور للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول"،<sup>101</sup> ونصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 على أنه: " يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى بحق البناء"<sup>102</sup>

7-المركبي العقاري: يعد في مفهوم قانون الترقية العقارية مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها،<sup>103</sup> حيث يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون منها ضرورة حصول المرقبي العقاري على رخصة البناء، وعليه لا يكمن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة وال عمران.<sup>104</sup>

<sup>101</sup> القانون رقم 02-97، المؤرخ في 1997/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ع 89.

<sup>102</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 2006/10/09، الذي يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج ر ع 64.

<sup>103</sup> أنظر المادة 02 من القانون رقم 04-11، المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14، مؤرخة في 2011/03/8.

<sup>104</sup> أنظر المادة 05 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع

8-متولي الوقف: يمكن لمتولي الوقف طلب رخصة البناء وهو ما أكدتها المادة 07 من " يخضع بناء المساجد لما يلي:

-إلزامية الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة، بعد دراسة مستوفية للشروط، إلزامية تحري القبلة، المراقبة التقنية للانجاز...<sup>105</sup>

وعليه تعد رخصة البناء باطلة إذا تمّ الحصول عليها من غير ذي صفة، على أن صفة الشخص هذه تحدّد في تاريخ قرار الإدارة بمنح الرخصة أو رفضها وليس في تاريخ تقديم الطلب، وفي حالة وجود خلاف جدي على ملكية الأرض بين مقدم الطلب على الرخصة ومدعي الملكية فإن الإدارة لا تستطيع التدخل في ذلك كما أن القاضي الإداري يستطيع الحكم بوقف التنفيذ في هذه الحالة لحين أن تبت المحكمة في موضوع النزاع<sup>106</sup>

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 الفوضوي.

ثالثاً: إجراءات الحصول على رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

يتطلب الحصول على رخصة البناء باعتبارها أداة رقابة قانونية قبيلية جملة من الوثائق ذات طابع فني تقني، أوجبها قانون التهيئة والتعمير منها ما يتعلق بصفة طالب

<sup>105</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المؤرخ في 23/03/1991، المتعلق ببناء المساجد وتنظيمه وتسيره وتحديد وظيفته، ج ر ع 16، المؤرخة في 10/04/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-388، المؤرخ في 28/09/1991، ج ر ع 45، المؤرخة في 02/10/1991، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92-437، المؤرخ في 30/11/1992، ج ر ع 85، مؤرخة في 02/12/1992.

<sup>106</sup> مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء -دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد4، جامعة الكويت، 1994، ص307.306.

الرخصة ومنها ما يتعلق بالبناء، وهي وثائق ذات أهمية كبيرة كونها تحمي المصلحة  
المزدوجة لكل من طالب الرخصة والدولة.

وتتم إجراءات الحصول على رخصة البناء بالمراحل التالية:

أ-طلب الحصول على رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير

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 عليه،<sup>107</sup> على أن يرفق الطلب الملفات التالية:

1-الملف الإداري لطلب الحصول على رخصة البناء : 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 والمزعجة

-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.

<sup>107</sup> انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها،  
مرجع سابق.

2-الملف المتعلقة بالهندسة المعمارية لطلب الحصول على رخصة البناء: يحتوي  
الملف المتعلقة بالهندسة المعمارية لطلب الحصول على رخصة البناء 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  
500م<sup>2</sup>، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي  
5000م<sup>2</sup> وتتعدى 500م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها  
تتجاوز 5000م<sup>2</sup>. ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

-منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،

-نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها

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

-المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

-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 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة  
مشمولاتها عن 300م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة  
مشمولاتها بين 300م<sup>2</sup> و 600م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات  
الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك

واجهات الأسبجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيط القريب عند الاقتضاء.

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك

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

3-الملف التقني لطلب الحصول على رخصة البناء: يحتوي الملف التقني لطلب

الحصول على رخصة البناء على: باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية،

يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

-طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،

-وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة

للشرب والتطهير والتهوية،

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

-وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها

بالنسبة للبنايات الصناعية،

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

-نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة

والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغازات وأجهزة المعالجة

والتخزين والتصفية،

-مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري  
والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

-تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

-تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية،

-توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية<sup>108</sup>

بعد إرفاق الطلب بالملفات المطلوبة يرسل طلب الحصول على رخصة البناء في  
ثلاث(3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8)  
نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس  
الشعبي البلدي محل 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.<sup>109</sup>

ب-الجهة المختصة بمنح رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال  
التهيئة والتعمير

<sup>108</sup> انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،  
مرجع سابق.

<sup>109</sup> انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،  
مرجع سابق.

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

1- رئيس المجلس الشعب البلدي كمختص بتسليم رخصة البناء: يختص رئيس المجلس الشعب البلدي بتسليم الرخصة التي قدم بشأنها طلب وذلك بصفته:

1-1- ممثلا للبلدية: بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

2-1- ممثلا للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي<sup>110</sup>

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 المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47<sup>111</sup> من خلال ممثلها

<sup>110</sup> انظر المادة 65 من القانون رقم 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>111</sup> يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من: -مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، -مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل

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) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي<sup>112</sup>

ويجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق 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.

**2-الوالي كمختص بتسليم رخصة البناء:** يختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالقانون الهيئة والتعمير في حالة

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية

---

لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق، -المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنائات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به، - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-19 لمؤرخ في أول ديسمبر 1990، - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

<sup>112</sup> انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

-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 عليه<sup>113</sup>

ويختص الوالي بتسليم رخصة البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 09-15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية:

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 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 وكفاءات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالنسبة للمشاريع الآتية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يتأهله مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>114</sup>.

<sup>113</sup> انظر المادة 66 من القانون رقم 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>114</sup> انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

3-الوزير كمختص بتسليم رخصة البناء: يختص الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة البناء بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.<sup>115</sup>

وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها لاختصاص الوزير المكلف بالتعمير منح رخصة 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...<sup>116</sup>

وقد عدل المرسوم التنفيذي رقم 20-342 مهام الوزير فيما يتعلق بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

\*مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية

---

<sup>115</sup> المادة 67 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 ر26.  
<sup>116</sup> انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

\* المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين 2 وأكثر.<sup>117</sup>

### ج- التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

يتناول إجراء التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، مدى المطابقة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة للتهيئة والتعمير

ويجب أن يراعى في التحقيق موقع البناية أو البنايات المبرمجة نوعها محل إنشائها وخدماتها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع ، كما يجب أن يراعى التحقيق مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والاقتصاد الفلاحي.<sup>118</sup>

و تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم، عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع

<sup>117</sup> انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 71، سنة 20 ديسمبر 2020.

<sup>118</sup> انظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة (15) عشر يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.<sup>119</sup>

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً 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) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>120</sup>

## د-البت في طلب الحصول على رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

يؤدي الانتهاء من التحقيق في ملف الحصول على رخصة البناء إلى إصدار قرار صريح بشأن طلب الحصول على الرخصة من السلطة الإدارية المختصة، حيث يكون محل القرار قبول طلب الحصول على رخصة البناء متى توافرت الشروط القانونية والتقنية المطلوبة في الملف، وقد يكون رفض طلب الحصول على الرخصة بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في طلب الحصول على الرخصة أو بسكوت الإدارة عن الإفصاح عن قرارها.

<sup>119</sup> انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>120</sup> انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

1- قبول طلب الحصول على رخصة البناء: توافر الشروط القانونية المطلوبة في الطلب ووجود تحقيق إيجابي فيما يخص الطلب تصدر الجهة الإدارية قراراً بالموافقة الصريحة، لذلك يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويكون هذا الأخير مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف المصالح والمديريات المكلفة بالتعمير،<sup>121</sup> على أن توضع نسخة مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مستوى الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشراً عليها من القرار<sup>122</sup>

2- 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"، وأيضاً المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام

<sup>121</sup> انظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>122</sup> انظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق، وكذا المادة 55 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

مخطط شغل الأراضي في طور المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك

...، لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا"

3-تأجيل البت في طلب رخصة البناء: يمكن أن يكون محل القرار الصادر عن الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم وهو ما نصت عليه 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"، وما أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بقولها: "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يتم الفصل فيه

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار التأجيل فصل في ذلك

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

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير

ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".

4- سكوت الإدارة عن الفصل في طلب منح رخصة البناء: يثير انتهاء المدة القانونية المقدرة بثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وأربعة أشهر في كل الحالات الأخرى<sup>123</sup>. دون صدور قرار برفض منح رخصة البناء أو الموافقة أو تأجيل البت فيها مشكلة قانونية بحيث هل يفسر سكوت الإدارة قبولاً ضمناً كقاعدة عامة أم يفسر بأنه رفض، هذه المسألة القانونية لا تطرح إشكالا في فرنسا كون المشرع الفرنسي فسر سكوت الإدارة بعد انتهاء المدة القانونية للفصل في طلب منح رخصة البناء رفضاً لها<sup>124</sup>، وهو نفس المسلك الذي انتهجه المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 في المادة 63 منه، حيث على أنه: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"

وعليه فالمشرع الجزائري اعتبر الموقف الايجابي أو السلبي الذي تنتهجه الإدارة في حق طالب رخصة البناء بالرفض أو السكوت رفضاً صريحاً والآخر رفضاً ضمناً كونه منح للطالب إمكانية الطعن في كلا الحالتين بالإضافة إلى إلزام الإدارة بتعليل قرارها.

#### الفرع الثاني: رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

الأصل وكقاعدة عامة أن للأفراد مطلق الحرية في هدم البنائات، غير أنه ونظراً للمخاطر التي يمكن أن تلحقها هذه العمليات فقد قيد المشرع الجزائري هذه الحرية المطلقة وجعلها نسبية في مواجهة المصلحة العامة التي تقتضي حماية البيئة في إطار

<sup>123</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج 26.

<sup>124</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008، ص 21.

التنمية المستدامة، خاصة إذا تعلق الأمر ببعض المباني ذات القيمة، ومنه أقر المشرع ضرورة الحصول المسبق على رخصة الهدم.

أولاً: مفهوم رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

لم تقدم جل التشريعات المقارنة تعريفاً لرخصة الهدم بل اكتفت بذكر نطاقها الموضوعي، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري تركاً مهمة تعريفها للفقه 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"<sup>125</sup>، حيث يلاحظ على هذا التعريف أنه لم يتطرق للجهة المصدر لهذا القرار الإداري.

أو هي "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق غزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>126</sup> ما يلاحظ على هذا التعريف أنه اشترط ضرورة الحصول على رخصة الهدم بالنسبة للبنىات المحمية في حين رخصة الهدم تشترط حتى بالنسبة للبنىات الأيل للسقوط.

وعليه يمكن 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".

<sup>125</sup> أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2017، ص 105.

<sup>126</sup> عزري الزين، مرجع سابق، ص 22.

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 لأنه عمل إنفرادي صادر عن الإدارة.<sup>127</sup>

\* رخصة الهدم ذات طابع مسبق لأنها قرار إداري مسبق صادر عن السلطة الإدارية من أجل أي عملية سواء كانت جزئية أو كلية.<sup>128</sup>

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

\* 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... الخ.<sup>129</sup>

\* رخصة الهدم ذات طابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن طبيعة استعمال هذه البناء للسكن أو النشاط التجاري أو الصناعي أو فلاحى أو الخدماتى.<sup>130</sup>

\* رخصة الهدم ذات طابع إقليمي لأنها تطبق على البناءات الواقعة في الأقاليم المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية بهدف حماية الأملاك العقارية.<sup>131</sup>

---

<sup>127</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر، مصر، 2005، ص75.  
<sup>128</sup> المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>129</sup> المادة 68 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>130</sup> ارباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2010-2011، ص95.

\*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 الإستحمامية.<sup>132</sup>

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 والشروط والأجال التي يحددها التنظيم"<sup>133</sup>.

وأكد المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات 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 لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة 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 البنائة الأيلة للهدم لبنائيات مجاورة"<sup>134</sup>.

---

<sup>131</sup> المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر26.

<sup>132</sup> المادة 46 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>133</sup> المادة 60 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>134</sup> المادة 61 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

وأكد كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04-98..."<sup>135</sup>.

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

\*المناطق المعمارية المصنفة أو في طريق التصنيف

\*المناطق المعمارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي

\*المناطق المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة

\*تواجد البنائة على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنائيات المجاورة

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 أو رفضها وهذا ما سيتم تناوله فيما يلي:

<sup>135</sup> المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

## أ-طلب الحصول على رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

تحظى رخصة الهدم بأهمية كبيرة في مجال التهيئة العمرانية للمناطق الوطنية لذلك أشرطت المشرع الجزائري أشخاص محددين تتوفر فيهم الصفة لتقديم الطلب، كما فصل في دراسة الملف القانوني المرفق من أجل الحصول على رخصة الهدم

## ب-الصفة القانونية لطالب رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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

1-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 الحيازة 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

2- 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

3-الهيئة العمومية المخصصة لها البنائة: يمكن لها أن تقدم الطلب مع تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنائة.<sup>136</sup>

ج-مضمون ملف طلب رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يتكون ملف طلب رخصة الهدم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير من ملف إداري وآخر تقني يجب أن يقدمه طالب رخصة الهدم

1-الملف الإداري لطلب الحصول على رخصة الهدم: يتضمن الملف الإداري مايلي

\* 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

2-الملف التقني لطلب الحصول على رخصة الهدم: يتضمن الملف الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية مؤشرا عليها حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني كونه الأقدر على تقدير حالة البنائة \*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.

<sup>136</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

\* محضر خبرة فنية تفصل فيه شروط الهدم المقترحة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، وذلك 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 شغوره<sup>137</sup>.

ويرسل 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 التنفيذي<sup>138</sup>، ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم.

د-دراسة طلب رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يدرس ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء،<sup>139</sup> حيث يتكون الشباك الوحيد من الأعضاء الدائمين وهم:

\*رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله

\*رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله

\*رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله

---

<sup>137</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>138</sup> المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج رع26.

<sup>139</sup> المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

\* رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله

\* رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله

بالإضافة إلى الأعضاء المدعوين 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 سونلغاز.<sup>140</sup>

يتم تحضير الملف خلال مدة شهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب بعدما كان يتم في ظرف (3) أشهر،<sup>141</sup> على أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بشأن رخصة الهدم إما بالموافقة أو الرفض،<sup>142</sup> 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

---

<sup>140</sup> المادة 48 ، 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>141</sup> المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>142</sup> المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، ويجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.<sup>143</sup>

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية،<sup>144</sup> بدلا من أخذ رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح أو الهيئات التي يتم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم،<sup>145</sup> ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.<sup>146</sup>

## ه- البت في طلب الحصول على رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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

1- قبول طلب رخصة الهدم: بعد مطابقة ملف طلب الحصول على رخصة الهدم (من حيث الصفة والمضمون) مع الشروط القانونية المنصوص عليها بموجب قانون

---

<sup>143</sup> المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>144</sup> المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>145</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>146</sup> المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

الهيئة والتعمير،<sup>147</sup> يصبح رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً بمنح رخصة الهدم، لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لتهيار البناية.<sup>148</sup>

2- 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،<sup>149</sup> قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار برفض منح 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.<sup>150</sup>

---

<sup>147</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>148</sup> المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>149</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>150</sup> 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.

3- قبول منح رخصة الهدم بتحفظ: يمكن أن تمنح السلطات المختصة لطالب الرخصة قرار يتعلق بالهدم مع وجود تحفظات، وقد اشترط المشرع الجزائري ضرورة تبليغه به على أن يكون هذا القرار والرأي المتحفظ فيه مسبب ومعلل.<sup>151</sup>

4- تأجيل البت في طلب رخصة الهدم: بالرجوع للنصوص القانوني التي تنظم رخصة الهدم نجد أن المشرع الجزائري تحدث عن إمكانية صدور قرار قبول منح الرخصة أو رفضها أو قبولها بتحفظ مع التسبب،<sup>152</sup> 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.

5- 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.<sup>153</sup>

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:

---

<sup>151</sup> المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>152</sup> المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>153</sup> المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

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

\*إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

\*إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار العدالة.

وما يلاحظ عند مقارنة هاتين الماديتين هو وجود تناقض بين أحكامهما 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 خطر محقق الوقوع على الساكنة؟.

### الفرع الثالث: رخصة التجزئة كآلية قانونية قبلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

تلعب رخصة التجزئة دور أساسي في ضبط مجال التهيئة والتعمير كونها أداة قانونية تحدد حقوق البناء على القطع الأرضية محل التجزئة والربط بين مختلف الشبكات في إطار عملية التهيئة، لذلك أخضع المشرع الجزائري وبصفة مسبقة تجزئة الأراضي إلى مجموعة من المعايير والقواعد التقنية وجب مراعاتها من طلب طالب الرخصة، بهدف الحفاظ على الوجه الجمالي لنسيج العمراني.

#### أولاً: مفهوم رخصة التجزئة كآلية قانونية قبلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها: "عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليهما، وعلى أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض بناءات عليهما"<sup>154</sup> وعرفت كذلك بأنها: "القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحبي الملكية

<sup>154</sup> دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة المفكر، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018، ص155.

العقارية الواحدة أو أكثر أو موله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية".<sup>155</sup>

وعليه يمكن تقديم تعريف لها شامل على أنها: " آية قانونية تقنية تظهر في شكل قرار إداري انفرادية سادر 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"<sup>156</sup> في حين أكد في المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه:"تشترط 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 لتشيد بناية"<sup>157</sup>

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".

<sup>155</sup> نجرمون قندوز سناء، المبسط في شرح قانون التعمير الجزائري، دون طبعة، دار أجيال الرقمي، الجزائر، 2023، ص79.

<sup>156</sup> المادة 57 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>157</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

## ثانيا: خصائص رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال الهيئة والتعمير

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 اجل تشيد  
البناء

\* رخصة التجزئة ذات طابع مادي كونها تتمثل في تقسيم قطعة الأرض و تنغيرها من  
حيث الحدود والأشكال الهندسية والمساحات... الخ.<sup>158</sup>

\* 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.<sup>159</sup>

---

<sup>158</sup> كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم السياسية،  
المجلد9، العدد1، جامعة زيان عاشور الجلفة، ص427.

<sup>159</sup> بونوة جمال دوبي، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير  
والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد2، العدد 4، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ديسمبر 2018،

## ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

سيتم دراسة نطاق تطبيق رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير على مستويين الأول على مستوى النطاق الشخصي، أما الثاني فيكون على مستوى الموضوع أو المكان.

### أ-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..."<sup>160</sup>، في حين المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على: "أنه يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه ويجب أن يدعم المعني بطلبه إما

-بنسخة من عقد الملكية

-أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975

-أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنويا"<sup>161</sup>

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 اكتفى بذكر مصطلح طالب التقسيم فقط دون أن يحدد

<sup>160</sup> المادة 58 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>161</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

من هو هل هو المالك أو الموكل أو المستأجر كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء؟، في حين نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات 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 كأنة الأملاك خاصة أو وطنية أو وقفية.

## ب- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع والمكان

لا يعتبر كل تقسيم للقطعة الأرضية تجزئة بل لابد أن تتميز القطعة الأرضية بمجموعة من الخصائص حتى تدخل في نطاق التجزئة، وعليه يتم يتحدد نطاق التجزئة من حيث الموضوع والمكان بما يلي:

1- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم للملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.<sup>162</sup>

2- يجب أن تكون القطعة الأرضية المراد الحصول على رخصة التجزئة بمناسبة تتوافق مع القواعد القانونية والتقنية الوارد في قانون التهيئة والتعمير

3- تمنح رخصة التجزئة لأي قطعة أرضية ومهما كان موقعها إذا كانت الغاية من تجزئتها هو تشييد البنايات على أرض شاغرة.<sup>163</sup>

<sup>162</sup> المادة 57 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>163</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

## رابعاً: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

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.

### أ- طلب الحصول على رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

أكد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية 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،<sup>164</sup> مرفقاً بالملف إداري إلى رئيس البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي العقار المراد تجزئته.<sup>165</sup>

وعلى مالك العقار أو موكله أن يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية أو وكالة قانونية، وإذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً، يجب أن يثبت صفته القانونية بنسخة من القانون الأساسي.

---

<sup>164</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>165</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

1- 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.

2- التصاميم الترشيدية المعدّة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها ،

-منحنيات المستوى وسطح 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 البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات 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 والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات.<sup>166</sup>

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

2-دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير: 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.<sup>167</sup>

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 مصالحتها

---

<sup>166</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>167</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضريّة ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة للبلدية<sup>168</sup>

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 وجوبا خلال الخمسة عشر (15) يوما 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.

169

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 عليه 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.<sup>170</sup>

---

<sup>168</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>169</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>170</sup> المادة 14 ، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

## ب- الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

أكد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمارة حسب الحالة..."<sup>171</sup> حيث يستشف من هذه المادة أن المشرع الجزائري حصر سلطة إصدار قرار بمنح رخص التجزئة عن ثلاث جهات إدارية وهي:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخصة التجزئة: ينص القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>172</sup> على أن رخصة التجزئة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته مملا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي في غضون ثلاث أشهر، وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على رأي الوالي الموافق في غضون أربعة أشهر، على أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف بأربع نسخ للملحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها في أجل 8 أيام<sup>173</sup>

وينص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن إصدار رخصة التجزئة تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم

---

<sup>171</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>172</sup> المادة 65 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>173</sup> 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 وتسليم ذلك، مرجع سابق.

دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>174</sup> 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 الدولة<sup>175</sup>

2- الوالي المختص بمنح رخصة التجزئة: يكون منح رخصة التجزئة حسب القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير من اختصاص الوالي إذا تعلق الأمر ب:<sup>176</sup>

- 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 عليه<sup>177</sup>

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

-المشاريع ذات الأهمية المحلية،

---

<sup>174</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>175</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>176</sup> تتمثل المناطق التي لا تخضع لمخطط شغل الأراضي في : الساحل ، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والقافية البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد أنظر المواد من 44-49 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>177</sup> المادة 66 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

-المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليها

وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق.<sup>178</sup>

3- 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 المهيكلت ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>179</sup>، و يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب وفي غضون ثلاثة أشهر<sup>180</sup>

ج- بت الإدارة المختصة في قرار رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

يتضمن القرار الصادر عن السلطات المختصة بمنح رخصة التجزئة إما قبول الطلب او رفضه أو تأجيل البت فيه<sup>181</sup> وسنوضح ذلك من خلال ما يلي:

1- قبول الإدارة لطلب رخصة التجزئة: بعد دراسة الملف الإداري والتقني والتأكد من مدى مطابقة الطلب للشروط العامة لقواعد التهيئة والتعمير والمتمثلة في

---

<sup>178</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>179</sup> المادة 67 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>180</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>181</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون طبعة، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان الجزائر، 2021، ص85.

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

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

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

\*عدم مساس البناية بسبب موضعها أو مآلها أو حجمها بالجانب البيئي<sup>182</sup>

\*موافقة الأرض المجزأة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك<sup>183</sup>

وبناء على ذلك يتم قبول طلب الرخصة بقرار إداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير حسب الحالة، ويحدد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة<sup>184</sup> من شبكة من

---

<sup>182</sup> المادة 2-5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

<sup>183</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتوسليم ذلك، مرجع سابق. وكذا المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

<sup>184</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف ومساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه،<sup>185</sup>

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 تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتندشر السلطة التي وافقت على رخصة التجزئة وعلى نفقة صاحب الطلب القرار بمكتب الحفظ العقاري<sup>186</sup>

ويطلب 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،<sup>187</sup> ويتم إبلاغ القرار المتضمن قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>188</sup>

**2-رفض الإدارة لطلب رخصة التجزئة:** لا تسلم رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق

---

<sup>185</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>186</sup> 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 91-17، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، مرجع سابق.

<sup>187</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>188</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

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.<sup>189</sup>

3-تأجيل البت في رخصة التجزئة: يمكن لسلطة الإدارية 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،<sup>190</sup> كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة".<sup>191</sup>

### المطلب الثاني: الشهادات العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

في إطار تفعيل الرقابة القبلية والبعديّة على عمليات البناء والتوسع العمراني وتفاديا للمخالفة العمرانية، أقر المشرع الجزائري إلى جانب نظام الرخص العمرانية نظام آخر لا يقل أهمية عنه وهو نظام الشهادات العمرانية، التي تصدر عن الإدارة المختصة في شكل قرارات منها ما هي اختيارية كشهادة التعمير وشهادة التقسيم ومنها و

<sup>189</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>190</sup> المادة 64 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>191</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

ما هي إجبارية كشهادة المطابقة، ومنها ما هي قبلية كشهادة التعمير وشهادة التقسيم ومنها ما هي بعدية كشهادة المطابقة.

## الفرع الأول: شهادة التعمير كآلية قانونية قبلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

شهادة التعمير من بين الشهادات العمرانية التي تستطيع من خلالها الإدارة ممارسة الرقابة القبيلية على عمليات البناء فهي بذلك وثيقة إدارية ضرورية قبل مباشرة أعمال البناء، غير أنها لا تقوم مقام رخصة البناء، لذلك سيتم الوقوف على تعريف هذه الشهادة وخصائصها ثم الوقوف على الإجراءات القانونية للحصول عليها من طرف طالبيها.

### أولاً: تعريف شهادة التعمير كآلية قانونية قبلية لضبط مجال التهيئة والتعمير

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"<sup>192</sup> في حين عرف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات 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.

<sup>192</sup> المادة 51 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

وزيادة على ذلك يمكن لكل 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<sup>193</sup>

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

ثانيا: خصائص شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال الهيئة والتعمير

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

1- شهادة التعمير وثيقة إدارية اختيارية تسلم للشخص المعني ببناء على طلبه لأن 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.

2- شهادة التعمير إدارية حكر على سلطة إدارية واحدة من حيث الإصدار فالجهة الإدارية التي لها علاقة مباشرة بموضوع شهادة التعمير هي البلدية

<sup>193</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

3-شهادة التعمير وثيقة إعلامية فقد أورد المشرع الجزائري مصطلح "بطاقة معلومات " في الفقرة 02 من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات 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 بناءها ومدى مطابقتها لمقتضيات البيئة والعمران.

ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

تتم إجراءات الحصول على شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير بعدة مراحل بدءا من طلب الحصول عليها وصولا إلى البت فيها بالموافقة.

1-طلب الحصول على شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

1- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

2- اسم مالك الأرض

3- تصميمها حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

4- تصميمها 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 الطلب<sup>194</sup>

## ب-دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 ضرورية<sup>195</sup>

## ج-الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

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.<sup>196</sup>

---

<sup>194</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>195</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>196</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

## د-البت في طلب الحصول على شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

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:

1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية

2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى

3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المرمجة

4- 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:

5- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح

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

7- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،

8- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.<sup>197</sup>

وترتبط 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.<sup>198</sup>

ويمكن لصاحب شهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه بالرد الذي تم تبليغه به من قبل البلدية ، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الأجل 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 المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخثاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر(15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لكن المشرع لم يحدّد مواعيد وكيفية هذه الطعون.<sup>199</sup>

---

<sup>197</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>198</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>199</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

## الفرع الثاني: شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال الهيئة والتعمير

عمل المشرع الجزائري على ضبط العمليات العمرانية من خلال الاشتراط المسبق للحصول على شهادة التقسيم إذا كان لمالك العقار رغبة في تقسيم البناء القائم إلى قسمين أو أكثر، أما إذا كان العقار شاغرا وكان للمالك رغبة في تقسيمه فتمنح له رخصة التجزئة، ونظرا لأهمية شهادة التقسيم في مجال العمراني سنحاول الوقوف على مفهومها وإجراءات استصدارها.

### أولا: مفهوم شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال الهيئة والتعمير

عرف الفقه شهادة التقسيم هي "وثيقة إدارية تبين الشروط والإمكانات تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو أكثر بشرط أن لا يكون على شكل طوابق"،<sup>200</sup> أو هي شهادة عمرانية هامة تنظم عمليات التعمير تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>201</sup> وقد عرف المشرع الجزائري هو الآخر شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام"<sup>202</sup>

وعليه يمكن القول بأن شهادة التقسيم هي "عبارة عن وثيقة إدارية يبين فيها كل الشروط الواجب توفرها ومدى إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو

<sup>200</sup> حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، جوان 2010، ص 76.

<sup>201</sup> بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، جامعة محمد خيذر بسكرة، سبتمبر 2016، ص 123.

<sup>202</sup> المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

عدة أقسام تكون مسلمة من طرف السلطات الإدارية المعنية وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة بهذه تقسيم العقار الموروث بشرط أن يكون مبنيا<sup>203</sup>

ثانيا: إجراءات استصدار شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

تمر إجراءات استصدار شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير بعدة مراحل سوف نفضلها فيما يلي:

أ-تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

لابد أن يتوفر في طالب الحصول على شهادة التقسيم الصفة القانونية حتى يقبل طلبه، بالإضافة إلى احترامه للوثائق التي تكون ملفه الإداري وهو ما سنتناوله في هذه النقطة.

1-الصفة القانونية لطالب شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير: حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم من خلال نص المادة يقوله: " ينبغي أن يقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق منه بهذا المرسوم، ويجب على المعني أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل... وإما بنسخة من القانون الأساس إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا"<sup>204</sup>

<sup>203</sup> الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأموال الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2017، ص 243.

<sup>204</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

يستشف من نص المادة أن المشرع حصر صاحب الحق في طلب شهادة التقسيم في كل من المالك أو موكله سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وعلى كل مقدم هذا الطلب أن يثبت صفته القانونية بسند قانوني هو عقد الملكية أو الوكالة أو القانون الأساسي.

2-مضمون ملف طلب شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير: يشترط على صاحب الصفة القانونية المقدم لطلب الحصول على شهادة التقسيم أن يرفق الطلب بملف إداري وأخرتقني

1-2-الملف الإداري لطلب شهادة التقسيم: ينبغي أن يقدم المالك أو موكله الطالب لشهادة التقسيم طلب خطي موقع عليه وفق النموذج المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>205</sup>

2-2-الملف التقني لطلب شهادة التقسيم: بالإضافة إلى الملف الإداري يجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف تقني يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم /200 أو /500 التي تشمل على البيانات التالية:

<sup>205</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

3- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

4- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

5- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

6- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

7- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.<sup>206</sup>

ب-دراسة طلب الحصول على شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم مع الوثائق الإدارية والتقنية من طرف مالك العقار أو موكله يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها في خمسة نسخ ، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف على النحو المطلوب قانونا، على أن يوضح في الوصل نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة<sup>207</sup>

---

<sup>206</sup> المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>207</sup> المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء<sup>208</sup>.

### ج-الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

نص المشرع الجزائري على أنه: "تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب"<sup>209</sup>، يلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع لم يحدد الجهة الإدارية المختصة بمنح شهادة التقسيم عكس ما أقره بالنسبة للرخص والشهادات العمرانية الأخرى ولعل الأمر راجع إلى اعتبارها مجرد وثيقة عمرانية وأن الأهمية العملية لا ترقى إلى أهمية الرخص والشهادات الأخرى لأنها تطلب عادة في حالة وجود ورثة يريدون قسمة التركة

كما يلاحظ أن المشرع قد قلص من أجل تبليغ شهادة التقسيم من شهرين إلى شهر واحد وذلك حماية لمصلحة المستفيد منها كونها مجرد وثيقة إدارية توفر رقابة بعدية على الملكية العقارية المبنية

### د-البت في طلب الحصول على شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير

تقوم الجهة الإدارية المختصة غير محددة بعد دراسة الملف بموجب القانون بإصدار وثيقة إما بقبول أو رفض منح شهادة التقسيم

---

<sup>208</sup> المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>209</sup> المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

1-قبول طلب شهادة التقسيم: بعد التحقق من شروط الملف الإداري والتقني ومدى مطابقته لقواعد التهيئة والتعمير وأخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية يسلم المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم التي تحدّد مدة صلاحيتها بثلاث(3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها،<sup>210</sup> بعدما كانت مدة صلاحيتها تقدر بسنة واحدة، وهو أمر يحسب لمصلحة المستفيد منها.<sup>211</sup>

2-رفض طلب شهادة التقسيم: في حالة عدم استفاء ملف طلب الحصول على شهادة التقسيم أو فوات أجل المحددة للرد على الطلب فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض تسليم شهادة التقسيم مسبب في كلا الحالتين، وعليه يمكن لصاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة 15 يوما

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلى تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>212</sup>

---

<sup>210</sup> المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>211</sup> المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ووتسليم ذلك، مرجع سابق.

<sup>212</sup> المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

## الفرع الثالث: شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

شهادة المطابقة من الآليات القانونية التي تجسد بشكل واضح الرقابة البعدية على عمليات البناء والتي تضيء عليها طابع الشرعية، أي مدى مطابقة عمليات البناء للقواعد القانونية والتنظيمية والتقنية التي أقرها المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير، فشهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي تمكن صاحب البناء من استغلاله واستعماله بالشكل الذي يريده طالما أنه شرعي وبدونها يبقى البناء من الناحية القانونية هيكلاً فقط.

## أولاً: مفهوم شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 وتؤكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزاماته بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية التقنية اللازمة"<sup>213</sup> وتعرف كذلك بأنها: "نظام إعلام مسبق للأطراف المعنية بالتعمير بشأن حقوقهم في البناء، يهدف إلى تفادي مخاطر عدم الحصول على الترخيص"<sup>214</sup>

<sup>213</sup> عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، 657.

<sup>214</sup> Maouia Saidouni, Elments d'introduction a l'urbanisme-Historire,methodologie,reglmentation-, edition CASBAH ,2010 , p3.

وعليه 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 إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"<sup>215</sup>

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"<sup>216</sup>

في حين تناول القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات 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"<sup>217</sup>

---

<sup>215</sup> المادة 56.75 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>216</sup> المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>217</sup> المادة 2 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

يلاحظ من خلال التأسيس القانوني لشهادة المطابقة من طرف المشرع الجزائري أن القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم 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 البنايات وإتمام إنجازها تحدث عن شهادة المطابقة كرخصة لتسوية البناء

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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 أو كرخصة 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 التجارة<sup>218</sup>

### ثالثا: النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة في حالة البناءات المشيدة حسب ما ورد في رخصة البناء الممنوحة من طرف الإدارة المختصة لطالها سواء شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام ، بما يتوافق مع القواعد القانونية والتقنية لقانون التهيئة والتعمير،<sup>219</sup> ويستثنى من ضرورة الحصول على شهادة المطابقة أعمال البناء المحمية بسرية الدفاع الوطني والهيكل الإستراتيجية كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء.

### رابعا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

تتم إجراءات الحصول على شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير من خلال ما يلي:

---

<sup>218</sup> المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>219</sup> المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

## أ- التصريح بانتهاء أشغال البناء

يتعين على المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد بموجهاً بنهاية الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم لإشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات 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 قانوناً 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 وواجهاتها.<sup>220</sup>

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

<sup>220</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

مدى المطابقة التي تمت معاينتها، موقع من جميع أعضاء اللجنة وفي حالة الغياب يتم التوقيع من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير،<sup>221</sup>

ويسلم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة للمستفيد على أساس محضر لجنة المراقبة<sup>222</sup>.

## ب-عدم التصريح بانتهاء أشغال البناء

إذا تم الانتهاء من الأشغال ولم يتم المستفيد من البناء بالتصريح بانتهاءها حسب الشروط وفي الأجل المحدد قانوناً، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تبعاً لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء<sup>223</sup>

## ج-البت في طلب شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير

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

---

<sup>221</sup> المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>222</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>223</sup> المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

1-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 الخروج<sup>224</sup>

وتجب الإشارة إلى أنه يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجل المذكورة في رخصة البناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله<sup>225</sup>

2-الرفض المؤقت –تأجيل تسليم- لطلب شهادة المطابقة: إذا تبين من عملية المراقبة التي تقوم بها اللجنة المختصة عدم إنجاز المستفيد لأشغال البناء طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطات المختصة المعني برفض منحه شهادة المطابقة، وتلزمه بالعمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم وحسب الأحكام المطبقة، وتذكره بالعقوبات التي سيتعرض لها في حالة عدم امتثاله لالتزام مطابقة بنياته 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

---

<sup>224</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

<sup>225</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع

سابق.

عند الاقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية وفقا لقانون التهيئة والتعمير رقم القانون  
رقم 29-90.<sup>226</sup>

---

<sup>226</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

يتضح لنا من خلال هذه الدراسة القانونية التحليلية لإنجاز هذا الكتاب البيداغوجي أن الدولة الجزائرية ومن ورائها المشرع سعى إلى رسم سياسة وإستراتيجية لتهيئة وتعمير المدن الجزائرية وفق الطابع العالمي الذي تعرفه التهيئة العمرانية في مختلف دول العالم، وهو ما سمح له بوضع نظام قانوني كرس العديد من الآليات القانونية ذات البعد التقني تكفل ضبط عمليات البناء واستعماله أو استغلاله بصفة قبلية أو بعدية منها المخططات العمرانية باعتبارها "قرارات تنظيمية عمرانية"، والرخصة وكذا الشهادات العمرانية باعتبارها "قرارات فردية عمرانية".

غير أن هذه الترسنة القانونية التي كرس التعدد والتنوع للآليات القانونية والتقنية التي تضبط عمليات البناء والهدم كشفت عن قصورها من حيث التطبيق الفعلي للقواعد القانونية التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير الإطار والنصوص القانونية المطبقة له أو ذات الصلة من الناحية الواقعية وهو الواقع الذي تعرفها المدن الجزائرية ونظامها العمراني، ويرجع ذلك إلى وجود تحديات يواجهها هذا القانون من حيث التجديد لنصوصه وكذا آليات تطبيقه والمراقبة المستمرة لتفعيله

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

### أ- المعاهدات

1- 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 رع7.

### ب- النصوص القانونية

- 1- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج رع15.
- 2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج رع49.
- 3- القانون رقم 04-06، المؤرخ في 14-08-2004، يعدل ويتمم المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج رع51 مؤرخة في 15-08-2004.
- 4- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج رع44 المؤرخة في 3 غشت 2008.
- 5- القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17/04/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج رع14 لسنة 2011.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج رع26.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28-05-1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليها ومحتوى الوثائق، ج رع26.

8-المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 /05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج رع26 .

9-المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج رع19.

10-المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04/04/2012، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج رع 21.

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

11-المرسوم التنفيذي رقم 20-342، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج رع71، سنة 20 ديسمبر 2020.

ثانيا: قائمة المراجع باللغة العربية

أ-الكتب

- 1-أمال حاج جب الله، الإطار القانوني لمدينة الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2014.
- 2-بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد، تلمسان الجزائر، 2021.
- 3-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر، مصر، 2005.
- 4-نجرمون قندوز سناء، المبسط في شرح قانون التعمير الجزائري، دون طبعة، دار أجيال الرقمي، الجزائر، 2023.
- 6-مسكر سهام، ضبط النظام العام العمراني وفق لقواعد التهيئة والتعمير، ط1، بيت الأفكار، الجزائر، 2023.

## ب-الأبحاث والمقالات العلمية

- 1-أمانة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر.2017
- 2-العيفاوي كريمة، دور قواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، دفا تر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد2، جامعة قاصدي مرباحي ورقلة، 2021.
- 3-بلكعيبات مراد و قيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد2، جوان 2017.
- 4-بوخروبة أسماء، سياسة التوازن الجهوي في الجزائر، المجلد9، العدد1، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، 2022.
- 5- بودريو عبد الكريم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مداخلة مقدم ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
- 6-بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11، جامعة البليدة 2، 2017.
- 7-بشارة سمير، دور سياسات التخطيط العمراني في التحولات المورفولوجية، مجلة التعمير والبناء، المجلد3، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر2019.
- 8-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، ديسمبر2018.
- 9-بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر2016.

- 10-حاج أمحمد ابراهيم، العمران في مزاب وفن تهيئة المجال الحيوي-الأعراف الاجتماعية و الانعكاسات العمرانية-، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2010.
- 11-حساني غادة وليمان يمينة، إشكالات التخطيط العمراني للمدن الجزائرية بين الواقع والمأمول، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد33ظن العدد 1، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2022.
- 12-خير الدين بن مشرنن، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر2017.
- 13-ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد3، سبتمبر2015.
- 14-دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة المفكر، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018.
- 15-عباسي ميلود، علاقة قوانين التعمير بالبيئة والتنمية المستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد08، العدد1، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018.
- 16-عوماري فاطمة الزهراء و غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد2، العدد4، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر2018.
- 17-عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد4، جامعة البليدة، 01-06-2012.
- 18-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005.

19-صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، العدد4، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2010-10-30.

20-كمال تكواشت، التهيئة العمرانية: مفهوم ومراحل التنظيم، مجلة الدراسات القانونية، المجلد09، العدد1، جامعة يحي فارس المدية الجزائر، 2023.

21-كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد9، العدد1، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2016.

22-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.

23-منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد1، العدد11، جامعة العلوم الإسلامية قسنطينة، 2005.

#### ج-الرسائل الجامعية

1-الهواري نجوى، القسم العقارية الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، ص 243.

2-بن عيسى فاتح توفيق، دور أدوات التهيئة والتعمير في التحكم في استنزاف العقار الحضري-دراسة حالة مدنتي مسيلة وبرج بوعربريج-، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص تسيير المدينة، قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021-2022.

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

4-عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر باتنة1، 2014.-2015

5-مزراري محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر3، 2020.-2021

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

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

8-حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2010.

ثالثا:المراجع باللغة الفرنسية

أ-الكتب

1-Maouia Saidouni ,Elments d'introduction a l'urbanisme-  
Historire,methodologie,reglmentation-, edition  
CASBAH ,2010 .

ب-الرسائل الجامعية

1- VINCENT BICIN, le droit de l'urbanisme et la ségrégation urbaine, présentée en vue de l'obtention de

docteur, école doctorale n° 513 ED-DESPEG,  
LABORATOIRE CERDACFF EA 7267 - C.N.R,  
DISCIPLINE DROIT, L'UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR, 2  
DÉCEMBRE 2016.

رابعاً: المراجع الإلكتروني

أ- باللغة العربية

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](https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html)، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2023/09/29، سا:09:00.

ب- باللغة الأجنبية

<sup>1-C</sup>onférence 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](https://habitat3.org/wp-content/uploads/5-Habitat-III-Issue-Paper-5_Droit-urbain.pdf)

2-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>

3.....	مقدمة.....
الفصل الأول: قانون التهيئة والتعمير- مقارنة مفاهيمية-	6.....
8.....	المبحث الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير.....
8.....	المطلب الأول: قانون التهيئة والتعمير- المفهوم والخصائص-.....
8.....	الفرع الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير.....
8.....	أولا: مفهوم التهيئة.....
9.....	ثانيا- مفهوم التعمير.....
10.....	ثالثا: مفهوم التهيئة العمرانية.....
10.....	رابعا: تعريف قانون التهيئة والتعمير.....
12.....	الفرع الثاني: خصوصية قانون التهيئة والتعمير.....
12.....	أولا : خصائص قانون التهيئة والتعمير.....
16.....	ثانيا: أهداف قانون التهيئة والتعمير.....
18.....	المطلب الثاني: مصادر قانون التهيئة والتعمير.....
18.....	الفرع الأول: المصادر الرسمية لقانون التهيئة والتعمير.....
18.....	أولا: المعاهدات الدولية كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير.....
19.....	ثانيا- الدستور كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير.....
20.....	ثالثا- التشريع العادي كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير.....

- رابعاً- التشريعي الفرعي كمصدر رسمي لقانون التهيئة والتعمير.....20
- الفرع الثاني: المصادر الاحتياطية لقانون التهيئة والتعمير.....21
- أولاً: القضاء العمراني كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير.....21
- ثانياً: الفقه العمراني كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير.....22
- ثالثاً: العرف العمراني كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير.....22
- رابعاً: الاستشارات القانونية المتخصصة كمصدر احتياطي لقانون التهيئة والتعمير.....23
- المبحث الثاني: مراحل إصلاح المنظومة التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير.....23
- المطلب الأول: الإستراتيجية التقليدية للتهيئة والتعمير.....24
- الفرع الأول: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1962-1978.....24
- أولاً: مرحلة التوازن الجهوي الممتدة بين 1962-1978.....24
- ثانياً: أهداف مرحلة التوازن الجهوي الممتدة بين 1962-1978.....25
- ثالثاً: تقييم مرحلة التوازن الجهوي الممتدة بين 1962-1978.....26
- الفرع الثاني: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1978-1990.....27

- أولاً: مضامين إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1978-1990.....27
- ثانياً: تقييم إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1978-1990.....28
- المطلب الثاني: الإستراتيجية الحديثة للتهيئة والتعمير.....29
- الفرع الأول: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1990-2004.....29
- أولاً: مضامين إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1990-2004.....29
- ثانياً: تقييم إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 1990-2004.....31
- الفرع الثاني: إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 2004-2025.....32
- أولاً: مضامين إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 2004-.....32
- ثانياً: تقييم إستراتيجية التهيئة والتعمير الممتدة بين 2004-2025.....34
- الفصل الثاني: الآليات القانونية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....
- 36.....**Erreur ! Signet non défini.**
- المبحث الأول: المخططات العمرانية كألية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....38

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....38

الفرع الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....39

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....39

ثانياً: محتوى مخطط التهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....41

ثالثاً-أقسام أو موضوعات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....42

رابعاً: أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....43

الفرع الثاني: إجراءات إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....44

أولاً: مرحلة إجراء المداولة لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....44

ثانياً: تبليغ المداولة لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....45

ثالثاً: صدور قرار ترسيم الحدود لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....45

رابع: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....46

خامسا: إجراء التحقيق العمومي لإنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....47

سادسا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....48

سابعا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله.....49

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....49

الفرع الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....50

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....50

ثانيا: أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....50

ثالثا: موضوعات مخطط شغل الأراضي كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....51

الفرع الثاني: إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.....53

أولا: إجراء المداولة لإنشاء مخطط شغل الأراضي.....53

- ثانيا: تبليغ المداولة لإنشاء مخطط شغل الأراضي.....54
- ثالثا: صدور قرار ترسيم الحدود لإنشاء مخطط شغل الأراضي.....54
- خامسا: إجراء التحقيق العمومي لإنشاء مخطط شغل الأراضي.....55
- سادسا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي لإنشاء مخطط شغل الأراضي.....56
- سابعا: مراجعة مخطط شغل الأراضي لإنشاء مخطط شغل الأراضي.....56
- المبحث الثاني: الرخص والشهادات العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....57
- المطلب الأول: الرخصة العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....58
- الفرع الأول: رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير.....58
- أولا: مفهوم رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير.....58
- ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة والتعمير.....61

- ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة البناء كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال  
التهيئة والتعمير.....70
- الفرع الثاني: رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....83
- أولا: مفهوم رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....84
- ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....86
- ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة الهدم كآلية قانونية بعدية لضبط مجال  
التهيئة والتعمير.....87
- الفرع الثالث: رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....95
- أولا: مفهوم رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....95
- ثانيا: خصائص رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....97
- ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....98
- رابعا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال  
التهيئة والتعمير.....100

- المطلب الثاني: الشهادات العمرانية كآلية لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....110
- الفرع الأول: شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....111
- أولاً: تعريف شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....111
- ثانياً: خصائص شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....112
- ثالثاً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال  
التهيئة والتعمير.....113
- الفرع الثاني: شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....117
- أولاً: مفهوم شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....117
- ثانياً: إجراءات استصدار شهادة التقسيم كآلية قانونية قبيلة لضبط مجال  
التهيئة والتعمير.....118
- الفرع الثالث: شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....123
- أولاً: مفهوم شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة  
والتعمير.....123

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....	125
ثالثا:النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....	126
رابعا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة كآلية قانونية بعدية لضبط مجال التهيئة والتعمير.....	126
خاتمة.....	131
قائمة المصادر والمراجع.....	132