



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

عنوان المذكرة

منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري

تحت اشراف:

د/ واعلى ياسمين

من إعداد :

مسوسي حياة

غماري منى

السنة الجامعية

2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَيَسْأَلُونَكَ عَنِ الرُّوحِ قُلِ الرُّوحُ مِنْ أَمْرِ رَبِّي وَمَا
أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا

سورة الإسراء: الآية 85

شكر و عرفان

نحمد الله القدير على توفيقه بإتمام هذه المذكرة.

واعترافنا منا لأهل الفضل وتعبيرا عن امتناننا نتقدم بالشكر والتقدير إلى الدكتورة الكريمة الفاضلة "واعلي ياسمين" التي قبلت الإشراف على

هذه المذكرة وصبرت علينا وأنارت لنا طريق البحث العلمي والتي لم تدخر أي جهد في إرشادنا وتقديم النصائح.

لأعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة وتصويبها وإثرائها، فجزأهم الله عنا كل خير.

كما أوجه شكر خاص للدكتورة غازي خديجة و الدكتور عميري ياسين اللذان كانا لنا خير عون لإتمام هذه المذكرة

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل تعليمنا

ومساعدتنا على اكتساب العلم والمعرفة

إهداء

الحمد لله رب العالمين، و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

أبي رحمه الله و أسكنه فسيح جناته

و سندي و ملجئي و صديقتي و سبيل نجاحي أمي أطال الله في عمرها

إخوتي حنان و ياسين حفظهما الله

عائلتي الكريمة التي لطالما وقفتم إلى جانبي

كل صديق أو زميل أو قريب مخلص عرفته في حياتي

كل معلم علمني حرفا في سلسلة تعليمي

و أخيرا إلى نفسي المحاربة الصبورة

حياة

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع:

إليك يا أمي يا من علمني العطاء دون انتظار المقابل، يا من زرعتني
في قلبي أسمى معاني الأفاضل.

إلى ذلك الصرح العظيم الذي علمني الخلق الكريم، والذي طاب
الفضل الكبير

إلى إخوتي سدي في حياتي. و إلى جميع الأخوة الذين أثبتوا أن
الأخوة ليست فقط في الرحم.

إلى كل من دعمني و شجعني في حياتي و أعطاني دفعة نحو الأمام.

قائمة المختصرات:

ج. ر :الجريدة الرسمية

د.س.ن :دون سنة النشر

د.ب.ن :دون بلد النشر

ط.ر : الطبعة رقم

د.ر.ط: دون رقم طبعة

ص: الصفحة

ف: الفقرة

ق: القانون

ق.م: القانون المدني

ق.إ.م.و.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

م.ت: المرسوم التنفيذي

ر.م.ش.ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

م.ت.ت: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

م.ش.أ: مخطط شغل الأراضي

مقدمة

يعتبر مجال البناء والتعمير عبر العصور جزء لا يتجزأ من نشاط الفرد في حياته، لذلك تعمل بها جميع الدول باعتمادها على سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن، والحد من البناء العشوائي وتحقيق الجمال العمراني، إذ يشكل ميدان التهيئة والتعمير في الوقت الحالي الأداة والمحرك الرئيسي لأي عملية تنموية ناجحة¹، كما يعد قانون التهيئة والتعمير أهم مرجعية قانونية تعني بضبط وتنظيم النشاطات العمرانية، و يعتبر من التشريعات الهامة اعتبارا أن معايير تطور وازدهار أي دولة تعكسه قواعد التهيئة والتعمير المتبعة ومدى احترام المعايير المعمارية والجمالية والحضارية في إقامة وتشيد البنايات.

وبالنسبة للجزائر فإن التحولات السياسية والاقتصادية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وخاصة في بداية التسعينات و بدءا بدستور 1989² فإن تشريع التهيئة والتعمير قد عرف تطورا وذلك بصدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم³، والذي يعد الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حيث أنه حاول إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية والذي تضمن حق الملكية العقارية ثم تلاه القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، الذي يعد بداية فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط

¹- ميمون منصور، علي الشريف، آليات الرقابة على مخططات التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2020/2019، ص 09 .

²- مرسوم رئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 23-02-1989 يتعلق بتعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء -1989 23-02، ج.ر، العدد 09، المؤرخة في 01-03-1989.

³- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن للتوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49 ، لسنة 1998، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25-09-1995، ج.ر، العدد 55 لسنة 1990 .

⁴- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 23-02-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 52، المؤرخة في 02-12-1990 المعدل و المتمم.

قواعد التهيئة والتعمير¹، و تتمثل في وسائل قبلية لوقوع الأضرار مثل مخططات التهيئة و التعمير (الآليات العامة للتهيئة و التعمير)، و وسائل ردعية من أجل وضع حد للخطر مثل الرخص و الشهادات العمرانية²، فتضع ضوابط للفاعلين في مجال التعمير و المخاطبين بها حتى تتسجم الجهودات قصد اجتناب كل مساوئ التعمير العفوي و العشوائي ناهيك عن مقتضيات المشروعية و سيادة القانون أين تتجسد هذه الأخيرة بالتطبيق الصارم للنصوص القانونية و توقيع العقاب على كل مخالفة لها.

ونظرا لكثرة الإختراقات القانونية في مجال التهيئة والتعمير، وضعف وعدم صرامة مختلف أنواع الرقابة على العمران سواء كانت قبلية أو بعدية³، و باعتبار الآليات العامة و الخاصة للتهيئة و التعمير قرارات إدارية صادرة من سلطة مختصة، يمكن أن تتولد منازعة سواء على مستوى الإدارة أو على مستوى القضاء، إلا أن الأمر ليس بهذه السهولة والبساطة، نظرا لتصادم المصالح بين مختلف الأطراف و محاولة كل جانب فرض موقفه مؤكدا على صحته و مشروعيته مما ينشأ عنه منازعات تُعرض على القضاء غالبا من أجل إحكام لغة القانون رغم الصعوبات التي تحول دون تحقيق هذا الهدف و المتمثلة في أن المشرع الجزائري في مجال المنازعات الإدارية المتولدة عن تطبيق قانون التعمير لم يكلف نفسه عناء تفصيل مسائل هامةً مكثفيا بمواد قليلة جدا لا تصلح مرجعا لحل هذه المنازعات، يُمكن بداية التسليم بأن الطابع الإداري للأعمال الصادرة في مجال التعمير تجعل الاختصاص آيلا للقضاء الإداري بامتياز، فهذه الأعمال التي تصدر في صورة قرارات إدارية بمعناها الفني تخضع لرقابة القضاء بواسطة الدعاوى المقررة في المادة 801 من

¹ قانة الحاج، منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، الجزائر، 2019-2020، ص 01.

² غازي خديجة، محاضرات في البيئة و العمران، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، الجزائر، 2020-2021، ص 04 .

³ يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، الجزائر، مارس 2018، ص 69.

قانون الإجراءات القانونية و الإدارية و هي دعوى الإلغاء(دعوى تجاوز السلطة أو الإبطال) و دعوى المسؤولية أو التعويض و دعوى فحص المشروعية¹.

رغم ذلك فالقاضي الجزائري له دور في المنازعات الخاصة بالعمران، إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون بنص خاص.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في تعلقه بجانب مهم في حياتنا اليومية من بناءات السكن أو الاستعمال الشخصي وكثرة المباني المشيدة الغير المشروعة مما أدى إلى انهيار العديد منها ومخالفة قانون التهيئة والتعمير وانتشار البناءات الفوضوية المخالفة للشروط العمرانية و كذلك محدودية الثقافة في مجال التهيئة و التعمير رغم أنه مجال يصادفنا بكثرة على أرض الواقع.

الهدف من الدراسة

تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة و التعمير في التشريع الجزائري و مدى استجابتها لإشكالات و الخلافات التي تنشأ بمناسبة إصدار أو استغلال الآليات العامة و الخاصة في التهيئة و التعمير.

ولمعالجة هذا الموضوع، نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى تأثير النظام القانوني الذي كرسه المشرع الجزائري لتسوية منازعات التهيئة و التعمير؟

¹ - القانون رقم 08-09، المؤرخ في 23-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، لسنة 2008.

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي، بطرح مختلف النصوص المنظمة لقواعد التهيئة و التعمير وتسوية المنازعات الناشئة عنها، والمنهج التحليلي بعرض النصوص القانونية وتحليلها، واستعملنا المنهج النقدي للكشف على بعض الغموض الذي يكتسي مجال العمران و المنازعات الناشئة عنه.

و لإيلاء موضوع البحث حقه في الدراسة و التحليل، ارتأينا تقسيمه إلى فصلين إثنين نتناول في الفصل الأول منازعات الآليات العامة للتهيئة و التعمير، و هذا من خلال الوقوف على مفهوم الآليات العامة للتهيئة و التعمير (المبحث الأول)، و كذا التطرق إلى منازعات المخططات العمرانية(المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني فنخصه للمنازعات المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير كآليات خاصة، و هذا من خلال دراسة منازعات الرخص العمرانية (المبحث الأول)، منازعات الشهادات العمرانية (المبحث الثاني).

الفصل الأول

منازعات المتعلقة بالآليات

العامّة لتهيئة و التعمير

كرس المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة التعمير مجموعة من القواعد الموضوعية والآليات الإجرائية التي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني بكل مقتنياته، تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير إحدى هذه الأدوات، وهي تعبر عن نية المشرع في ضمان الحد أدنى من الضوابط التي يجب توافرها في عمليات التعمير، بما أن هذه الأخيرة يجري التحكم فيها "كأصل عام" بموجب مخططات التعمير التي يتم إعدادها على المستوى المحلي طبقا لما جاء في نص المادة 113 من قانون البلدية¹، وقد حدد المشرع المقصود بهذه الأدوات في المادة 10 من القانون 90-29 من قانون التهيئة و التعمير والتي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، من المعلوم أن غياب هذه المخططات يؤدي بالضرورة إلى تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

تندرج القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضمن مفهوم قواعد العمران، وهذه الأخيرة تعرف "بوجه عام" أنها: "مجموعة من القواعد الموضوعية، التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين، نوع النشاطات العقارية الممنوعة و المقيدة أو المؤطرة"، كما تعد هذه المخططات قرارات تصدر من سلطة إدارية مختصة مما يؤدي إلى إمكانية الطعن فيها عن طريق دعوى الإلغاء التي يختص فيها القضاء الإداري و دعوى المسؤولية التي يختص فيها القضاء العادي، و عليه نتناول في المبحث الأول مفهوم الآليات العامة للتهيئة و التعمير، أما المبحث الثاني نتناول فيه المنازعات المثارة ضد الآليات العامة للتهيئة و التعمير.

¹ - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011، المتعلق بالبلدية.

المبحث الأول

مفهوم الآليات العامة للتهيئة و التعمير

حاول قانون 90-29 المعدل والمتمم تنظيم الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة، كما يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير التي تتدرج ضمن التخطيط العمراني، لوضع حد للمشاكل العمرانية و البيئية من كل ظواهر الناتجة عن اللاتوازن بين البيئة و العمران، فانتهجت سياسة تهيئة الاقليم والتي تترجم في الآليات العامة للتهيئة و التعمير التي تحتوي على مخططات العمرانية فهي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما يضبط توقعات التعمير و قواعده، و في غياب المخططات التهيئة و التعمير تستبدل بالقواعد العامة الموضوعية المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير و تتضمن مقاييس البناء التي يجب توفرها كحد أدنى في عملية التشييد، و سنتطرق لهذه الآليات بطريقة مفصلة في مفهوم مخططات التهيئة و التعمير (المطلب الأول)، مفهوم القواعد العامة للتهيئة و التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم مخططات التهيئة و التعمير

تعد مخططات التهيئة و التعمير كأساس للرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، أي تعتبر ترجمة شكلية و آلية لضرورة تنظيم التطور في المدن ، وهي أداة للتخطيط في المجال،

وتعد هذه المخططات من الأدوات القانونية التي تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الاراضي ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير، و سنتناول المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الاول)، و مخطط شغل الاراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعتبر المخطط التوجيهي العمراني من أهم آليات التهيئة و التعمير، لذا سنقوم بتعريفه (أولا)، محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (ثانيا)، والإجراءات المتعلقة بكيفيات انجازه (ثالثا).

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المادة 16 من القانون رقم 90-29 التي تنص على: " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري فهو يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي."

يتضح من خلال هذه المادة أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو وسيلة للتخطيط و التسيير الحضري و العمراني¹، و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية واحدة أو لعدة بلديات متجاورة ، كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات

¹ - بن معمر رابع، قواعد وآليات التهيئة و التعمير في مجال الاراضي الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013-2014، ص 27.

طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة و هو قابل للمعارضة من قبل الغير حسب المادة 1/10 من القانون رقم 90-29، كما يحدد الشروط و النتائج المتعلقة لتوسيع الكتل السكنية.¹

تكمّن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يأتي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
- تحديد شروط عقلانية لاستعمال المجال، ويهدف إلى استغلال عقلائي والمثالي للموارد الاقتصادية.²

- تحديد اجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى قابلة للتعمير.
- يحافظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، و الحفاظ على النشاط الفلاحي.
- تحديد المناطق التي يتطلب حماية خاصة كالمواقع و المناظر والمحيطات الحساسة
- يحدد توقعات التعمير وقواعده .

نلاحظ أن أهداف التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المحميات.

¹ - إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية وسائل قانونية) ، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 69.

² - خيزري نذير، محمد دوداري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2016-2017، ص 21.

تظهر أهمية التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار ويعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الأراضي المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له .

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات، كما لها استعمال على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، وكذا الطرقات تقاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية ويهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.

و نظرا لأهمية هذا المخطط نجد أن أحكام القانون رقم 02-08¹، و كذلك القانون رقم 06-06² المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، أكدت على ضرورة إنجاز المخطط التوجيهي للمدينة تماشيا مع التوجيهي للتهيئة و التعمير.³

ويمكن تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى أربعة قطاعات حسب قانون التهيئة و التعمير في مادته 19 و المتمثلة:⁴

أ/ القطاعات المعمرة:

¹- قانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج. ر، العدد 34، لسنة 2002.

²- قانون رقم 06-06، المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر، العدد 15، مؤرخ في 12-03-2006 .

³- بالي عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021 ، ص 53.

⁴- انظر المادة 19 من قانون رقم 90-29 ، السالف الذكر

تحتوي القطاعات المعمرة على الاراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة و المساحات التي تفصلها عن المعدات و الأنشطة، والغير المبنية كالمساحات الخضراء و المتنزهات والغابات الحضرية التي تخدم هذه البنايات المركبة.¹

ب/ القطاعات المبرمجة للتعمير:

هي تلك التي تشمل الاراضي المخصصة للتعمير على الامد القصير و الامد المتوسط في أفاق 10 سنوات.²

ج/ قطاعات التعمير المستقبلية:

تتمثل في الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفاق 20 سنة.³

د/ قطاعات الغير قابلة للتعمير:

هي تلك العقارات التي لا يمكن بناءها إلا على نطاق ضيق و في كل ظروف معينة مثل الاراضي الحساسة في الامتداد العمراني كالمناطق الساحلية و الاراضي الزراعية و المعالم التاريخية.⁴

¹- المادة 20 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

²- المادة 21 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

³- المادة 22 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁴- المادة 23 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير دراسة تفسيرية الوضع العام التنموي و الإقتصادي و الديمغرافي للجهة المختصة، و هي عبارة عن دراسة عامة للأراضي حاضرا و مستقبلا و يحدد كفاءات إستخدامها الأصح.

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تنص المادة 17 من القانون 90-29 على ما يلي: " يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية ".
و بالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحتوي على:¹

- التقرير التوجيهي.

- لائحة التنظيم.

- الوثائق البيانية.

و تشمل ما يلي:

أ/ التقرير التوجيهي:

تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177² المؤرخ في 28-05-1991 على تحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكيفية المصادقة عليه، و يستعرض فيه الاوضاع المتعلقة بالمنطقة التي يتم تطبيق أحكامه فيها، إضافة إلى الاراء المقدمة بشأنها أساسا و تتمثل أهمها فيما يلي:

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الإقتصادي و

الديمغرافي و الاجتماعي .

¹- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2021، ص 34.

²- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، العدد 26، المؤرخة في 01-06-1991.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بالتهيئة العمرانية، وحماية الساحل، و الحد من الاخطار الطبيعية و التكنولوجية.¹

ب/ لائحة التنظيم:

توضح لائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات، وتتطلبها عملية الرقابة على الأعمال و التي تشمل ما يلي:

- نوع الأعمال التي يمكن حضرها عن الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.²
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرضي.

- الارتفاقات المطلوب للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.³
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها ، كما يحدد شروط البناء.⁴

ج/ الوثائق و المستندات البيانية:

تشتمل الوثائق البيانية على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم، يتم إبراز فيه الإطار المشيد حاليا و كذا أهم الطرق و الشبكات المختلفة.⁵
- مخطط تهيئة يبين القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير المستقبلي، و غير قابلة للتعمير، كما يتضمن بعض أجزاء الأرض كالساحل و

¹- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 22.

²- بالي عبد العالي، المرجع السابق، ص 49.

³- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 74.

⁴- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع نفسه، ص 75.

⁵- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص

الأراضي الفلاحية ذات إمكانات زراعية مرتفعة أو جيدة و أراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.

- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.
- مخطط إرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.¹
- مخطط التجهيز، يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.

ثالثا: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تستلزم التشريعات الخاصة للتهيئة و التعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إتباع إجراءات معينة و مراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كيفية إعداد و تحضير المخطط ثم إجراءات عرضه للاستقصاء العمومي و إجراءات المصادقة عليها.

أ/ مرحلة الإعداد و التحضير:

تتم عملية إعداد و تحضير مشروع المخطط التوجيهي من خلال تتبع مجموعة إجراءات إدارية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت تغطي بلدية واحدة ، أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية إذا كانت تغطي أكثر من بلدية، و يمر المخطط عبر مراحل أساسية لإعداده و تتمثل في:

1/ إجراء مداولة

¹ - إفلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 73 .

يتم إعداد المخطط التوجيهي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته، و هذا ما تؤكدته المادة 24 من القانون رقم 90-29، حيث يتم الإعلان عن الخطة كمرحلة أولية المتمثلة في تحديد المشروع وفقا للأحكام المرسوم الرئاسي 15/247¹ المتعلق بالصفقات العمومية، و تهيئ الشروط و تكمل الدراسة، و ثم تمنح الصفقة لمكتب الأبحاث المؤهل.²

و عليه يتم بيان مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من مجلس الشعبي البلدي، أو المجالس ال شعبية البلديات المعنية إذا كان يشمل عدة بلديات ، حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177 حيث تحتوي هذه المداولة على ما يلي:

- الاتجاهات التي تحددها الحالة العامة لخطة الإعداد أو التطوير المتعلقة بالأرض المقترحة في المدينة، إحتياجات جميع القطاعات و العقبات التي يجب أخذها في الإعتبار.
- كفيات مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³
- قائمة التجهيزات المحتملة ذات مصلحة عامة.⁴

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا و يقوم بإداعها لمدة شهر كامل بمقر المجالس الشعبية للبلديات المعنية⁵، إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية، فيقوم الوالي بإصدار القرار إذا كان التراب في ولاية واحدة ، وإذا كان في

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام.

² - غازي خديجة، المرجع السابق، ص19.

³ - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 01، الجزائر، 2015-2016، ص16.

⁴ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 78.

⁵ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر.

ولايات متعددة فإن القرار يكون مشتركا بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.¹

ينبغي للجهة المختصة بإعداد المخطط (رئيس المجلس الشعبي البلدي، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات) بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المعنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن نيتهم في المشاركة في إعداد المخطط و تعيين ممثلين لهم.²

و بعد أن تنقضي المهلة القانونية التي منحوها للأشخاص سالف ذكرهم يقدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بالمخطط قرار يحتوي على قائمة الهيئات التي تم استشارته بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.³

حيث بينت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الإدارات و الخدمات العمومية التي يلزم استشارتها حول مشروع المخطط سواء على مستوى الولاية كمصلحة التعمير والفلاحة و الري ... الخ، أو على مستوى المحلي كمصلحة النقل توزيع الماء و الطاقة⁴، ينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة الدولة التي تكون قد أبدت رغبتها في المشاركة، و إبداء رأيها حول المخطط

¹ - بالي عبد العالي، المرجع السابق، ص 53.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 26.

⁴ - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

التوجيهي¹، يتم تبليغ مشروع المخطط التوجيهي العمراني المصادق عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة الدولة و لهذه الجهات مهلة 60 يوم من تاريخ التبليغ لبدء آرائها و ملاحظاتها و إلا اعتبر ذلك رأي بالموافقة عليه.²

2/ إجراء تحقيق عمومي:

يتم إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى تحقيق عمومي لمدة 45 يوم، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الخصوص:

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

يتم نشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو في مقر المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق، و تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا³، كما يمكن أن تدون الملحظات في سجل خاص مرقوم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.⁴

¹- بالي عبد العالي، المرجع السابق، ص 54.

²- انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

³- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

⁴- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر.

عند إقفال سجل الاستقصاء بعد انقضاء المهلة القانونية، و بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون في غضون 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعنية أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.¹

3/ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تعتبر مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أبرز المراحل الادارية التي تجعل من هذا الأخير ذو قوة وجوبية تامة، فبعد أن يحول السجل محضر التحقيق و مشروع المخطط إلى الوالي المختص إقليميا، تتم المصادقة على هذا المخطط و هناك العديد من الاجراءات الادارية التي تتطلبها عملية المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير منها:

- تتم المصادقة بقرار من الوالي إذا كانت البلدية أو البلديات التي شملها المخطط عدد سكانها أقل من 200 ألف نسمة.
- إذا كان متعلق بتراب بلديات ذات كثافة سكانية تتراوح ما بين 200 ألف نسمة إلى 500 ألف نسمة، تتم المصادقة بقرار وزاري مشترك.²
- أما بنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500 ألف نسمة فيكون القرار صادر بموجب مرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.³

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي

¹- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر .

²- لعويجي عبد الله " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص إدارة و مالية جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2013-2014، ص 25.

³- بن معمر رابح، المرجع السابق، ص 33.

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير، يأتي بعد المخطط التوجيهي هي للتهيئة والتعمير وبناء على ضوء توجهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضي، إذ هذا الأخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء، سنتطرق في هذا الفرع إلى تحديد تعريف بمخطط شغل الأراضي (أولاً)، و محتواه (ثانياً)، و كذلك اجراءات اعداده و تحضيره (ثالثاً).

أولاً: تعريف مخطط شغل الاراضي

ذكر مخطط شغل الاراضي في قانون رقم 90 29 وهو:

المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الاراضي و البناء ، ول هذا الغرض فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم و حقوق البناء واستعمال الأراضي ... إلخ¹، فهو وسيلة لتفصيل التوجيهات العامة و تنفيذها و يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الاراضي، ويبين كمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المنبئة خارج البناء، كما يجسد و يبين بصفة مدققة كيفية تنظيم و تنفيذ عمليات استعمال الاراضي و كيفية تعميمها و معايير البناء بها، و توزيع الطرقات على كامل تراب البلدية او البلديات المعنية²، كآلية تفصيلية تنظم الأراضي و لا تترك فجوة أو مجالاً شاغراً في المساحة التي يغطيها، كجيل جديد من أدوات التهيئة والتعمير، لم يكن معروف في قانون التعمير الجزائري، فهو مستحدث

¹ - انظر المادة 31 من القانون 90-29 السلف الذكر.

² - إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 87.

بموجب قانون رقم 90-29 ولقد جاء لملء الفراغ من الجانب الدقة والتفصيل التي تعد من النقائص البارزة للمخطط التوجيهي هي للتعمير.¹

من خلال التعاريف السابقة يتضح لنا أن مخطط شغل الأراض يتميز بعدة خصائص أهمها :

- يعتبر مخطط شغل الاراضي مخطط تفصيلي و دقيق و هذا بسبب علاقته بالملكية العقارية، و شرع لتنظيم استعمال الاراضي و البناء على اثر توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , كما يعد مخطط شغل الاراضي قابل للاحتجاج به امام الغير وفقا للمادة 10² من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم.

- يطبق مخطط شغل الاراضي على كل البلدية او جزءا منها فقط و هو ماذكرته المادة 34 من القانون رقم 90-29، يجب ان تحظى كل بلدية او جزء منها بمخطط شغل الاراضي على عكس مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يغطي كل البلدية.³

يهدف مخطط شغل الاراضي الى تحقيق غايات اساسية للتنمية العمرانية حيث نص القانون رقم 90-29 على هذه الاهداف و التي تتمثل في :⁴

- يوضع بصفة دقيقة بالنسبة للقطاع او القطاعات او المناطق المعينة الشكل الحضري، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الاراضي .

¹- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 81.

²- انظر المادة 10 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

³- انظر المادة 24 من قانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁴- انظر المادة 31 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحكام، و انماط البناء المسموح بها
- يحدد و يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، كما يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة.¹

ثانيا: محتوى مخطط شغل الاراضي

- يحتوي مخطط شغل الاراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178² المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-38 من لائحة تنظيمية، مصحوبة بمجموعة من الوثائق و المستندات المرجعية و هي كالتالي :

أ/لائحة التنظيم

تتضمن هذه اللائحة ما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تناسق احكام مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك ذكر البرنامج المتبع للبلدية أو مجموعة البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة القواعد الخاصة المطبقة على بعض أجزاء الأرض كنوع المباني المرخص لها أو المحظورة و حقوق البناء المرتبطة بملكية الارض.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 34 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخ في 31-06-1991.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا لمخطط شغل الأراضي، حيث هو الذي يضبط حدود ومحطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها من جهة، إذ يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، و يعتبران وسيلتان ملزمتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموعة البلديات المشتركة، فمخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن جهة أخرى، يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأن يتبنى ويحترم أحكامه تطبيقا لمبدأ تدرج القوانين.²

تظهر أهمية مخططات شغل الأراضي، في كون أن عملية التهيئة والتعمير تكون على أساسها، وأنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخططات، وبالتالي يمكن مواجهة الغيريه وذلك بقوة القانون، ومن ثمة يشكل مخطط شغل الأراضي بالنتيجة دفتر شروط للمقاولين والمهندسين من جهة، ومرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية من جهة أخرى ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين، كالقانون الذي ينظم شروط إنشاء المدن الجديدة، وقوانين البيئة، السياحة، فإنه لا بد من أن تكون مخططات شغل الأراضي متناسقة مع مختلف هذه المخططات.³

ب / المستندات البيانية

تتكون هذه الوثائق على الخصوص على:

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 83.

³ - بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، 2018، ص 12.

- مخطط بيان الموقع.¹
- مخطط طبوغرافي.
- خريطة تحدد المناطق المعرضة للاخطار الطبيعية و التكنولوجيا مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية و الاتفاقات المختلفة.²
- مخطط الواقع القائم يبرز الاطار المشيد حاليا و كذا الطرق و الشبكات المختلفة و الاتفاقات الموجودة.
- يحدد مخطط التهيئة العامة المناطق المتجانسة، موقع اقامة التجهيزات و المنشآت ذات المنفعة عمومية.
- المساحات التي يجب المحافظة عليها نظرا لخصوصيتها .
- مخطط التركيب العمراني يحتوي على قواعد البناء من معامل شغل الارض، معامل الاستلاء و علو البنايات.³

ثالثا :اجراءات الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي

يحضر مخطط شغل الاراضي بمجموعة من الاجراءات التي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم و المتمثلة في :

أ/ اجراء مداولة

يقرر إعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية المعنية، و يجب ان تتضمن هذه المداولة مايلي:

تذكير بالحدود المرجعية المخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به، بيان كفاءات مشاركة مختلف الإدارات العمومية و

¹- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 175.

²- هوارى سعاد، المرجع السابق ، ص 21 .

³- هوارى سعاد، المرجع نفسه، ص 21 .

الهيئات و المصالح العمومية في اعداد المخطط، اي تقديم عدة آراء و مشاورات في إعداد المخطط.¹

تبلغ هذه المداولة الى الوالي المختص اقليميا و تنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و بذلك يصدر الوالي المختص اقليميا او الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة قرار يرسم فيه حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي²، حيث اذا كان مخطط شغل الاراضي يضم عدة بلديات يمكن لرؤساء هذه البلديات اسناد مهمة الإعداد لمؤسسة عمومية، و بناء على المادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 11-10³ المؤرخ 22-06-2011 و المتعلق بالبلدية. "

و يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الاراضي و ذلك بمتابعة الدراسات و جمع الآراء في اطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة المشتركة بين البلديات التي تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية⁴ ، و يبلغ مشروع مخطط شغل الاراضي لجميع الإدارات العمومية و الهيئات المصالح التابعة للدولة، حتى يتسنى لها إبداء

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

² - انظر المادة 04 من الرسوم التنفيذية 91-178 السلف الذكر .

³ - القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 03/07/2011.

⁴ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 40 .

آرائها و ملاحظاتها في أجل 60 يوم¹، إذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقا

ب/عرض المخطط للتحقيق العمومي

يعرض المخطط للتحقيق، حيث يعين المفوض المحقق و يبين تاريخ بداية و نهاية التحقيق، و كفيات إجرائه، كما ينشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المختصة لعرضه على الاستقصاء، و يوضع سجل خاص مرقم و موقع من طرف رئيس البلدية لفائدة جميع المواطنين لإبداء آرائهم على مشروع المخطط بعدها يقفل السجل بعد انقضاء المهلة القانونية، و بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون في غضون 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعنية أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته، ثم يحول إلى الوالي في اجل 15 يوم ليبيدي رأيه خلال 30 يوم من تاريخ إرسال الملف.²

ج/المصادقة على مخطط شغل الاراضي

بعدها تأتي مرحلة المصادقة على المخطط حسب المرسوم التنفيذي 91-178 تتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي لأخذ نتائج الاستقصاء بعد أخذ رأي الوالي في الحساب³، ثم

¹ - عباسي رفيق، الابعاد القانونية لصفقة الاشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، القانون العام للاعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 55 .

² - غازي خديجة، المرجع السابق، ص 26 .

³ - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

يوضع المخطط المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

يتضمن هذا القرار تاريخ بدء و مكان وضع هذه الوثائق تحت تصرف الجمهور، مع وجوب إرفاق جميع الوثائق الكتابية و البيانية لهذا المخطط، ثم يقفل السجل و يحول الى الوالي في اجل 15 يوم ليبيدي رأيه خلال 30 يوم من تاريخ ارسال الملف.

د/ مراجعة مخطط شغل الاراضي

و في ختام إعداد مخطط شغل الاراضي تتم مراجعته، حيث اذا اصبحت توجيهات هذا الاخير لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، يمكن مراجعته بنفس الاجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن مراجعته إلا وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة و التعمير²، إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة متدهورة و مخربة أو في حالة من القدم تدعو الى تجديده، اذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

المطلب الثاني

مفهوم قواعد التهيئة و التعمير

¹ - بن صافية حفيظة، آليات و قواعد الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2012-2013، ص 17 .

² - انظر المادة 37 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

يتمثل أصل التهيئة العمرانية في المخططات العمرانية، وفي حالة غيابها تستبدل بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير، و لدراسة الجوانب المختلفة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، سنحاول تعريفها (الفرع الاول) و تبيان احكامها (الفرع الثاني).

الفرع الاول: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير

تم ذكر القواعد العامة للتهيئة و التعمير في القانون رقم 90-29 كما يلي:

مع مراعاة الاحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الاراضي و في غياب ادوات التهيئة و التعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد ادناه لهذا الفصل¹، تعتبر هذه القواعد الحد الادنى من القيود و الضوابط التي يجب ان تحترم لانجاز اي بناء في غياب المخططات العمرانية (مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي).

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ولا في قانون رقم 90-29 و لا في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، و لكن تم تعريفها من الفقه كالتالي :

انها مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات و المتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية او تاريخية، و حماية الاراضي الفلاحية و الغابات و المساحات الخضراء و غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء و الاعمال المتعلقة به و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها.²

¹ - المادة 03 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2007، ص 168.

و تعرف ايضا أنها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق في حالة غياب مخططات التهيئة التعمير¹، تتضمن تنظيمًا كاملاً لأعمال البناء، وهناك من يعرفها على أنها مجموعة من القواعد المستعملة في تنظيم و تحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية و اقتصادية و ثقافية، تهدف إلى خلق توازن بين السكن و الفلاحة و الصناعة ووقاية المحيط و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي.

و نستخلص من هذه التعاريف أن القواعد العامة للتهيئة و التعمير عبارة عن مجموعة من القواعد الموضوعية، التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين، نوع النشاطات العقارية الممنوعة أو المقيدة أو المؤطرة ، كما تعرف بأنها القواعد التي يتم وضعها في إطار مؤسسات قانون التعمير، والتي تهدف إلى تأطير استخدامات الأراضي على النحو الذي يحدده قانون التعمير، إذن فقواعد العمران تأتي لتقيّد حق الملكية العقارية، وذلك بتقييد امتيازات ملاك العقارات عند تسيير أموالهم العقارية.²

الفرع الثاني: أحكام القواعد العامة للتهيئة و التعمير

يمكن استنتاج أحكام هذه القواعد من خلال المواد من 04 الي 09 من القانون 90-29 وقد تم تفصيلها في المرسوم التنفيذي 91-175³ الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و

¹ - مجاجي منصور، "أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس المدية، العدد الأول، الجزائر، نوفمبر 2007، ص 16.

² - العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة عبد الرحمان ميرة ، العدد 02، بجاية، الجزائر، لسنة 2021، ص 127 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28-05-1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء، ج. ر ، العدد 26، المؤرخة في 01-06-1991.

البناء تعتبر هذه القواعد الحد الأدنى من القيود و الضوابط التي يجب ان نحترمها لانجاز أي بناء في غياب المخططات العمرانية (مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخطط شغل الأراضي)¹.

أولاً: القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن العمومي

يتم تنظيم عملية البناء و التعمير بواسطة شروط و قيود يلتزم بها الباني عند طلب رخصة البناء، إذ يشترط لمنح هذه الرخصة في المواقع الغير المغطية بالمخططات ت ت أو م ش أ و هذا للتأكد أن البناية المراد إنجازها لا تمس الصحة العمومية فالمواد 02 و 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء²، أقرت رفض منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البنايات المراد إقامتها من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الامن العمومي سواء كان السبب موقعها أو حجمها أو إستعمالها أو إذا كان مقرر إقامتها على الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات و الانحرافات إنخفاض التربة و إنزلاقها...الخ.³

أما المادة 05 من نفس المرسوم تظهر القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة، حيث تلتزم إرفاق طلب للحصول على رخصة بدراسة مدى تأثير البيئة، و يعود هذا على جميع أعمال البناء و التهيئة التي يمكن أن تلحق بخسائر مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة.⁴

إلى جانب هذا توجد أحكام و ضوابط أخرى تتعلق بصحة ذكرت في المواد من 13 إلى 18 من المرسوم رقم 91-175 تؤكد علي ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بماء الشرب الصالح و تحضير قنوات صرف المياه المستعملة و المياه القذرة و مياه الامطار.¹

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 10 .

² - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق ، ص107.

³ - غازي خديجة، المرجع السابق، ص29 .

⁴ - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر.

ثانيا: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات

ذكرت هذه الاحكام في المواد من 27 الى 31 من المرسوم التنفيذي 91-175 و هذا بسبب تأثيرها على المظهر الخارجي للبنايات و جمالها و انسجامها مع البيئة المحيطة بموقعها، و اعتمادا على هذه الاحكام المشار إليها في المواد المذكورين أعلاه يمكن رفض تسليم رخصة البناء اذا كانت البنايات و المنشآت المراد تكوينها تمس بحكم موقعها و حجمها و مظهرها الخارجي و بالأماكن المجاورة لها ، خاصة المناظر الطبيعية أو نقوم بتغيير المعالم الأثرية و التاريخية.²

كما يجب أن نبني البنايات بمسافة في الحجم والوحدة في الشكل، و مواد البناء بتناسق للمنظر، و هذا للحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني و المتناسق للمناطق و بضرورة وجود مظهر منسجم للجدران الفاصلة و الجدران العمياء في البناية التي تكون من المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية مظهر يتناسق مع هذه الواجهات³، و فيما يخص علو البنايات فان أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة التي تحددها.⁴

ثالثا : القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

من القواعد التي وردت في المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، و المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني و المحددة من 32 إلى 45 و ذكرت ما يلي:

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 108 .

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 13 .

³ - انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175، السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175، السالف الذكر .

- يشترط في حجم الغرف لا تقل مساحة كل غرفة رئيسية عن 10متر مربع، و أن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن 02 متر و 60 سنتمتر .
- انشاء بناية مغلقة تخصص لرمي النفايات و هذا لمنع تسرب أي غازات و روائح مضرّة إلى داخل المساكن بالنسبة للعمارات الجماعية، و ضرورة وضع فتحات لتهوية البناء و توفير الاضاءة المناسبة.¹

المبحث الثاني

طبيعة المنازعات العامة للتهيئة و التعمير

تعد مخالفة أدوات التهيئة والتعمير للقواعد القانونية العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية المنتسبة لأدوات التهيئة والتعمير عندما تصدر مخالفة أو لأحكام مبدأ المشروعية، ويصبح محل هذه الأدوات مشوباً بعيب مخالفة القانون ويشكل سبباً من أسباب الحكم بالإلغاء، حيث يمكن لأدوات التهيئة والتعمير أن تحوي قيوداً تخالف قاعدة قانونية من قواعد العمران، لذا

¹ - غازي خديجة، المرجع السابق، ص 30 .

سنتناول في هذا المبحث دعوى إلغاء مخططات التهيئة و التعمير (المطلب الأول)، دعوى القضاء الكامل للتهيئة و التعمير(المطلب الثاني).

المطلب الأول

دعوى إلغاء مخططات التهيئة و التعمير

تعد مخططات التعمير قرارات إدارية تنظيمية ، يجوز الطعن فيها بدعوى الإلغاء نتيجة مخالفة قد تثار، خاصة إذا كان المخطط يمس محتواه بالحقوق المقررة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين أو مقيداً لهم، القاضي المختص له صلاحية إصدار حكم يقضي إما بالإلغاء الكلي للمخطط غير المشروع، أو بإلغاء بعض أحكامه إذا تطلب الأمر ذلك، إذا كان العيب يمس جزء من هذا المخطط، و سنتطرق في هذا المطلب إلى دعوى إلغاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(الفرع الأول)، دعوى إلغاء مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى إلغاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تعد دعوى الإلغاء من أهم دعاوى القانون العام المعتمدة لحماية المشروعية، وتعرف على أنها الدعوى التي يطلب فيها من القضاء المختص البحث عن مشروعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم المشروعية والحكم بإلغائها¹، فقضاء الإلغاء هو قضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري، فإذا ما تبين له مجانية القرار لقانون حكم بإلغائه، و لكن دون أن يمتد إلى أكثر من ذلك²، كما تعتبر وسيلة لتأسيس الخصومة، و هي آلية المتاحة لذوي الصفة لمخاصمة قرار إداري يلحق الأذى بمركز قانوني سابق و هذا من جانب الشكلي بالمظهر العام، أما من الموضوعي بالمظهر الخاص فهي أسلوب فني يتم

¹ - كمون حسين، محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2018-2019، ص47.

² - مطاوي سليمان، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص305.

إِعتماده بمنهج سليم يستتبط وجها يقدم دفعا ليدحض سببا أنتج أثرا مس مركزا سابق للمدعي حقا.¹

يمكن ان ينتج على محتوى مخططات التهيئة و التعمير قرارات معيبة، إذ يتهم عنها المتسبب في أضرار أو الحرمان من حقوق مشروعة للأشخاص، فهناك عدم مشروعية الخارجية و هناك عدم مشروعية الداخلية.

غير أن عدم مشروعية الخارجية تشمل ركنين ركن الإختصاص و ركن الإجراءات فبالنسبة لعدم الإختصاص المتعلق بمخططات التهيئة و التعمير فيكاد أن يكون نادرا بسبب وضوح الإختصاصات في إعدادها و المصادقة عليها، فقد رأينا أن عدم الاختصاص قد يكون موضوعي أو مكاني أو زماني لكن في منازعات مخططات التهيئة و التعمير فإنه غالبا ما يكون عدم الإختصاص موضوعي و هذا عندما تتدخل الهيئات و السلطات المكلفة بالتهيئة و التعمير في ميادين خارجة عن إختصاصها التي يخولها إياها القانون، لذا نجد أن المشرع الجزائري حدد في قانون التعمير بشكل واضح إختصاصات السلطات المكلفة بالتهيئة و التعمير، سواء في مجال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الاراضي أو المصادقة عليهما.²

أما انعدام الشكل و الإجراءات في مخططات التهيئة و التعمير فإن هذه الأخيرة تعتبر من أدوات التخطيط العمراني المجالي، التي تبين التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية من خلال رسم القواعد الواجبة التطبيق في كل منطقة من مناطق المتواجدة فيها، لذلك فإن القاضي الإداري يمكن أن ينظر في الطعون التي يرفعها مالكي

¹ - لعميري ياسين، آليات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مطبوعة مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2020-2021، ص47.

² - ميمون منصور، علي الشريف، آليات الرقابة على مخططات التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة و تعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريبيج، الجزائر، 2020/2019، ص 33.

الأراضي أو سكان البلدية المعنية لإحدى هذه المخططات و الذين يعارضون مثلا كيفية تقسيم الأراضي إلى قطاعات، كإدراج ملكية شخص ضمن القطاعات غير قابلة للتعمير¹، و بالتالي فإن القاضي الإداري ينظر في مدى وجود عيوب في الشكل و الإجراءات أثناء إعداد المخططات أو في حالة مراجعتها²، فيعتبر تطبيق عيب الشكل حد محدود لا يأخذ به القاضي الإداري في حالات معينة تتعلق أساسا بالتسبب فهذا الأخير يعد شرط جوهري أثناء تقديم التقرير للتقديمي للمخطط³، بحيث يشكل تخلف إحدى الشكليات و الإجراءات عدم مشروعية خارجية للمخطط شغل الأراضي و أساسا لرفع دعوى.

كما يمكن للقاضي أن يراقب كل المراحل من خلال التأكد من إجراء الإستقصاء العمومي و التحقيق و مختلف آراء التي أجريت خلال المدة المقررة في ملف التحقيق المقدم، وهذا تحت طائلة الحكم بعدم مشروعية هذه المخططات و بالمقابل لا يمكن لأعمال الإدارية التالية أن تكون محلا للطعن بعدم المشروعية⁴.

أما عدم المشروعية الداخلية فقد تعددت أسبابها فهي تشمل جل حالات الطعون لتجاوز السلطة⁵، و يلعب القاضي الإداري الدور نفسه دائما بحيث يسعى و يحرص على الرقابة الموضوعية على هذه الأدوات كما يحاول في أغلب الأحيان تفادي عدم مشروعيتها، إذ أن رقابته تتعدم في بعض الحالات المتعلقة بمراحل إعداد هذه الأدوات، أما في باقي الحالات فإن القاضي الإداري يبحث فيما يخص الرقابة الداخلية لأدوات التهيئة و التعمير عن العيوب الداخلية التي يمكن أن يشوبها خاصة مخالفة هذه الأدوات للقواعد القانونية، و مدى

¹ Adja djilali , Drobenko bernard , droit de l'urbanisme, edition berti , alger 2007, p258

² بن طيبة صونية ، الإستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، 2010، ص166 .

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر .

⁴ بن طيبة صونية ، المرجع السابق، ص167.

⁵ جروني فائزة ، طبيعة قضاء وقف تنفيذ القرارات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، أطروحة درجة دكتوراه في

الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010-2011 ، ص 185.

مشروعية ركن السبب فيها و عيب الإنحراف في إستعمال السلطة، فيمكننا القول أن مخالفة أحكام المخططين (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي)فقواعد القانونية تمثل العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية المنشئة لأدوات التهيئة و التعمير ، عندما تصدر مخالفة في محلها -أي أثارها القانونية المباشرة لأحكام مبدأ المشروعية و يصبح محل هذه الأدوات مشوبا بعيب مخالفة القانون و يشكل سببا من أسباب الحكم بالإلغاء ، بحيث أن القيود التي تحتويها أدوات التهيئة و التعمير قد تخالف قاعدة قانونية من قواعد العمران¹.

و نكون أمام مخالفة للقانون بصفة عامة عندما يكون مضمون إحدى أدوات التهيئة و التعمير مخالف لنص قانوني سواء تعلق الأمر بانتهاك مبدأ دستوري أو المساس بحق الملكية المنصوص عليه في المادة 64 من الدستور، أو المساس بنص تشريعي خاصة قانون التعمير، و القوانين المنظمة لشروط إنشاء المدن الجديدة و قوانين البيئة و السياحة².

و هناك عيب السبب الذي تشمل رقابته شقين يتمثلان في رقابة الوجود المادي أو القانوني للوقائع و رقابة الخطأ في التكييف القانوني للوقائع و هذا الأخير بدوره ينقسم إلى رقابة الخطأ الواضح في إسناد الواقعة المادية أو القانونية أو رقابة الخطأ في تقدير هذه الوقائع، و فيما يخص رقابة عيب السبب في مجال مخططات التهيئة و التعمير فإنه نادرا ما يثار بشأنها إنعدام الوجود المادي أو القانوني للوقائع، وهذا يعود إلى عملية إعداد هذه المخططات التي تخضع إلى دراسات ميدانية و إجراءات معمقة تبدأ بالتحقيق العمومي و طلب الإستشارات من مختلف الأشخاص و الهيئات، و تنتهي بالإستقصاء العمومي و هذا ما ينقص من خطر وجود عيب انعدام الوجود المادي أو القانوني للوقائع³، فالقاضي عند

¹ - جروني فائزة، المرجع نفسه، ص 186.

² - أنظر المادة 64 المرسوم الرئاسي رقم 96-438، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 19 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

مراقبة ركن السبب في مخطط شغل الاراضي مثلا فإنه يراقب إمكانية وجود الخطأ في تقدير خاصة في مجال تخصيص و تقسيم الأراضي و تحديد طبيعة المناطق المغطاة في هذا المخطط¹.

كما نص المشرع الجزائري ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو الذي يقوم بعملية التقسيم التدريجي لأراضي البلدية إلى قطاعات، ومن ثم تقسم هذه الأخيرة إلى قطاعات فرعية، كما يخصص مناطق خاصة مستقلة محتواة في مختلف قطاعات التعمير، مثل مناطق النشاطات الخاصة ، كالنشاطات الصناعية و التجارية، و مناطق توسعة السياحة، كما يضبط المخطط التوجيهي حدود و محيطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها، ثم يأتي مخطط شغل الأراضي كمخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

هناك عيب الإنحراف في إستعمال السلطة الذي يمثل وجها من أوجه إعتداء الإدارة على مبدأ المشروعية و على حقوق الأفراد سواء اتخذ هذا الإنحراف صورة الخروج عن مصلحة العامة كلية أو مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف لذا يتخذ عيب الإنحراف في إستعمال السلطة فيما يخص أدوات التهيئة و التعمير عدة مظاهر، و هي تتعلق خاصة بعملية تجزئة الأراضي و تقسيمها إلى مناطق، فقد تستعمل هذه الأدوات لتحقيق مصلحة واضيعيها أو الغير، وهذا عندما تقوم الجهة المختصة بوضع هذه الأدوات بإحداث تعديل، و ذلك بإعادة تخصيص منطقة في إحدى المخططات و إدراجها في قطاع آخر غير القطاع الذي كانت عليه، و هذا لتحقيق مصلحة شخصية لأحد أعضاء المداولة التي صادقت على التعديل أو لتحقيق مصلحة الغير سواء من أجل الحصول على حق البناء بعدما كان ممنوعا

¹- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، ط1 ، الجزائر، 2009، ص195.

²- تكواشت كمال، الآليات القانونية لحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 83.

أو لتسوية بناية غير مشروعة موجودة في منطقة يحضر فيها البناء و أصبحت بفعل المخطط الجديد مسموح البناء عليها أو لتحقيق مصلحة عائلية بالسماح لبعض الأقارب بالبناء، أو لتحقيق مصلحة مشتركة بين أعضاء المداولة و الغير.¹

حيث يعتبر الطعن المتعلق بعيب انحراف السلطة في مجال مخططات التهيئة و التعمير في الجزائر غير معروف سواء على مستوى التشريع أو الاجتهاد القضائي، فلا توجد نصوص قانونية تقرر إمكانية الطعن القضائي، كما أن الاجتهادات القضائية تخلو من هذا النوع من المنازعات، رغم أنه يمثل مجالاً خصباً لانحراف الأشخاص الإداريين في استعمال السلطة ، ولعل سبب في عزوف الجهات القضائية عن مثل هذه المنازعات ، يرجع إلى صعوبة إكتشاف الانحراف في استعمال السلطة فيما يخص هذا النوع من أعمال الإدارية القانونية.²

تثور عدة منازعات حول المشروعية و مسؤولية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بحيث أنه في المشروعية يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قراراً تنظيمياً إدارياً و بالتالي فهو يخضع لجميع الطعون القضائية التي يقدمها الشخص المتضرر سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، و تهب في أساسها إلى اعتبار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قراراً تنظيمياً يفقد إلى المشروعية حيث يندرج عن الإلغاء الكلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قضائياً سواء بالنسبة للإدارة (البلديات) من جهة، و يظهر هذا الخطر في قصور سياسة التعمير المحلي و عدم استقرار قواعد الواجب تطبيقها و من جهة أخرى، ينتهك هذا الإلغاء حقوق الأفراد الحائزين على الرخص و شهادات التعمير بناء على المخطط محل الإلغاء.³

¹- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق، ص197.

²- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 84 .

³- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 45.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء المخطط شغل الأراضي

تعتبر مخططات التهيئة والتعمير قرارات إدارية تنظيمية، حيث يمكن الطعن فيها قضائيا عن طريق دعوى الإلغاء، نص المشرع الجزائري على أن للشخص المتضرر سواء كان معنويا أو طبيعيا يمكن أن يتقدم برفع دعوى إلغاء مخطط شغل الأراضي بسبب تجاوز السلطة.

فهناك منازعات مثارة حول مشروعية مخطط شغل الاراضي و هناك منازعات منازعات مثارة حول مسؤولية مخطط شغل الأراضي ففي حالة مشروعية مخطط شغل الاراضي، كما سبق و أن وضحنا سابقا أن هذا الأخير قرار تنظيمي لذا فهو قابل لأن يكون موضوعا للطعون القضائية، سواء عن طريق الدعوى أو عن طريق الدفع فيعد مخطط شغل الأراضي سلسلة من مراحل و الإجراءات الأساسية الواجب إتباعها من قبل الإدارة قبل أن يصبح نافذا في مواجهة الغير، و قد يشوبه عيب من العيوب في أي مرحلة من مراحل إعداده، من الأعمال القابلة للطعن على مخطط شغل الأراضي هي:

- تحضير و إعداد المخطط

- المصادقة على إعداد المخطط تعديله المخطط،

- مراجعة المخطط

فكل هذه المراحل تكون بموجب قرارات إدارية بحيث يجعلها تخضع لرقابة القضاء الإداري¹، و من القرارات التي تشوب ضررا للغير قرار إعداد مخطط شغل الأراضي و رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تعديل المخطط و ذلك من أجل تصنيف قطعة أرض تابعة لمواطن كمنطقة غير قابلة للتعمير ، و تصنيفها مساحة خضراء ، و بالمقابل لا يشكل قرارات إحداث ضرر و نتيجتها غير قابلة للطعن القضائي و تتمثل فيما يلي²:

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 47.

² - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 48

قرار إخضاع مشروع لتغيير مخطط شغل الأراضي لإستقصاء العمومية و إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي المصادق على تعديل مخطط شغل الأراضي كونها تعتبر إجراءات تحصيلية لقرار المصادقة على تعديل المخطط ، ويمكننا القول بصفة عامة أن الصفة و المصلحة في الدعوى تكون لكل شخص طبيعي أو معنوي تمس أحكام مخطط شغل الأراضي ومصالحته ، وقد تكون المصلحة الجماعية تخول للجمعيات التي تدافع عن البيئة و المحيط مثلا أن تعترض على المخطط إذا كان قانونها الأساسي لها طبقا لنص المادة 74 من القانون 90-29¹.

فيماكان المتظلم بعد رفع دعوى الموضوع التي تهدف إلى إلغاء مخطط شغل الأراضي أن يقدم طلب وقف تنفيذ المخطط و أن تكون أوجه التي تثار في دعوى الموضوع في محمل الجدية بمعنى أحقية الطاعن فيما يطلبه من حيث الموضوع، و التي يتشف منه إحتمال إلغاء القرار لمخطط شغل الاراضي ، و منه الإثبات أن تنفيذ مخطط شغل الأراضي من شأنه إحداث ضرر له من الصعب تداركه و إصلاحه ، وللقاضي الإستعجالي الإداري السلطة التقديرية الكاملة في أن يقبل أو يرفض دعوى وقف تنفيذ إجراءات إعداد المخطط²

المطلب الثاني

دعوى القضاء الكامل لمخططات التهيئة و التعمير

تتولد من مخالفة إنجاز أو في تطبيق مخططات التهيئة و التعمير دعوى تعويض عن الضرر الذي سببه للغير فمن حق الأفراد اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتعويض عن أي إعتداء نجم عن هذه المخططات العمرانية و سنحاول دراسة دعوى التعويض لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(الفرع الأول)، و دعوى المسؤولية لمخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

¹ - أنظر المادة 74 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 48.

الفرع الأول: دعوى التعويض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

أما بالنسبة لدعوى التعويض تعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للقواعد والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض العادل واللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الضار.¹

أما بالنسبة لمسؤولية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فهي تعتبر مسؤولية لها تأثير مباشر على وجهة إستعمال الأراضي و هو ما يجعل مالكيها و ذوي الحقوق يلجؤون إلى الجهات القضائية المختصة لأجل التعويض عن الأضرار الناتجة و حقوق البناء خاصة فقدان القيمة السوقية للأرض.

و تجدر الإشارة إلى أنه في مادة التعمير مسؤولية الأشخاص المعنوية العامة تطبق بشأنها القواعد التقليدية المعروفة في المسؤولية الإدارية ، لكن لا يمكن تطبيق هذه القاعدة كلياً فيها و إنما بشكل نسبي، حيث يطبق مبدأ "عدم التعويض عن الإرتفاقات التعمير"، إذ أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يفرض قيوداً على بعض العقارات و هذا للمصلحة العامة، لا سيما عندما يتعلق الأمر بالطرق و الأمن و الصحة جمال المباني و تقادي مناطق الزلازل حيث أن المشرع الجزائري عرف الإرتفاق في المادة 867 من القانون المدني على أنه²: "حق يجعل حداً لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر..."، غير أن هذا التعريف متعلق بالإرتفاقات المدنية أو الخاصة أما فيما يتعلق بإرتفاقات التعمير (الإرتفاقات الإدارية)، فإن المشرع لم ينص على أي تعريف في قانون 90-29 إلا أنه يمكن القول بأنها

¹ - زناتي إيمان، بن سعدية ربيحة، منازعات العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل، 2017-2018، ص 36.

² - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر رقم 78، يتضمن القانون المدني، ج.ر العدد 78، المؤرخ في 30-09-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المؤرخ في 20-06-2005.

أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر و إنما لخدمة المصلحة العمرانية .

الفرع الثاني: دعوى المسؤولية لمخطط شغل الأراضي

أما بخصوص المنازعات المثارة حول مسؤولية مخطط شغل الأراضي ،فإن هذا الأخير له تأثير مباشر و مهم على وجهة الاراضي ، مما يدفع بملكي العقار باللجوء للمحاكم و هذا من أجل المطالبة بتعويض الأضرار المدعية بسبب الآثار السلبية الناتجة عن تسليم البلدية لرخص التعمير المتنوعة و كذا حقوق البناء و بالأخص فقدان العقار للقيمة السوقية ، بحيث تجدر الإشارة في مادة التعمير إلى أن مسؤولية الأشخاص المعنوية العامة تطبق بشأنها القواعد التقليدية المعروفة للمسؤولية الإدارية،

لكن هذه القاعدة تطبق بصفة نسبية عندما يكون الأمر متعلق بمادة التعمير ، بحيث نلجأ إلى تطبيق " مبدأ عدم التعويض عن الإرتفاقات التعمير " ، فقد يحمل مخطط شغل الأراضي في محتواه قيودا عند إجراء تقسيم الأراضي و تخصيصها و خاصة تلك التي تشترط على الأرض قابليتها للبناء فبحكم إرتباطها بمصطلح التجمع العمراني، و عليه فإنها تأتي للحد من حرية الأشياء للصالح العام و خدمة لأهداف التعمير¹.

¹ - ميمون منصور، علي الشريف عبد القادر، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الثاني

منازعات المتعلقة بقواعد

التهيئة و التعمير كآليات

خاصة

ولعل أبرز وسيلة اهتدى لها المشدء الجزائري لأجل الحفاظ على الجانب الروائي والجمالي للعمران وحماية البيئة هي تقييد سس البناء والتشييد بالآليات الخاصة للتهيئة و التعمير، و تتمثل في مجموعة من الرخص والشهادات التي لا يكتمل الجانب العمراني إلا من خلال استصدارها وسحبها من السلطات المختصة، والتي بدورها يمكن أن تشكل جانبا فعالا في ممارسة الرقابة على العمل العمراني من جهة، وفي حماية النظام العام من جهة أخرى.

تعتبر القواعد الخاصة للتهيئة و التعمير آليات رقابية تمارسها الإدارة على الأنشطة العمرانية، وهذا ما نصت عليه مختلف قوانين التهيئة والتعمير، على رأسها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و تعد بمثابة مجموعة من الوثائق والمستندات الإدارية يستصدرها المعني بالأمر من السلطات الإدارية المختصة، يتولد عن استصدار هذه الآليات الخاصة بمنازعات مختلفة الأنواع و المضمون و الآثار تتميز كل واحدة منها بالنظر إلى طبيعتها المتصلة ذاتها بأطراف المنازعة و موضوعها، ويحق للأفراد منازعتها في ذلك بالطعن ضد القرارات ثم متابعتها بالتعويض ، ومن هنا يخلق دور القضاء الإداري من خلال بسط سلطاته في مجال الرقابة على اعمال الإدارة وضمان احترامها لمبدأ المشروعية بكل جوانبه وعدم حيادها عن الدور الرئيسي لها في احترام الاجراءات والقوانين والتعسف في استعمال حقها في اصدار القرارات وتنفيذها، فالمنازعة الإدارية تنشأ من الأعمال الصادرة من الفاعلين و القائمين على شؤون التعمير و المخاطبين بها و تتعلق بالمنازعات الطارئة حول الرخص و الشهادات، مع أيلولة الاختصاص للقضاء الإداري، أما المنازعات المتصلة بتسليط عقوبات جزائية فينفرد بها القضاء الجزائي وفق المبادئ و الإجراءات المطبقة في هذا المجال، لذا سنحاول الدراسة في هذا الفصل المنازعات المثارة ضد الرخص العمرانية في المبحث الأول ، المنازعات المثارة ضد شهادات التهيئة و التعمير.

المبحث الأول

منازعات الرخص العمرانية

تمثل أدوات الخاصة للتهيئة و التعمير آليات الرقابية حيث تلعب دورا هاما، وهذا ما يظهر في إجراءات إستصدارها المنصوص عليها قانونا، و ينجز عن مخالفتها منازعات فنجد المشرع عقد وضع قواعد مضبوطة ومحددة مسبقا بهدف اقامة عمران نظامي وهذا ما جعل دور اختصاص القضاء (الإداري، الجزائي) يتسع في هذا المجال ليضبط مدى تطبيق هذه القواعد واحترامها من طرف الادارة الهادفة الى تحقيق الصالح العام و في هذا الإطار سنحاول التفصيل أكثر ب مفهوم لرخص العمرانية (المطلب الأول)، طبيعة الدعوى المثارة ضد الرخص العمرانية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الرخص العمرانية

يعتبر الترخيص من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام ، ويعرف على أنه قرار صادر من الإدارة المختصة، مضمونه يتمثل في السماح لأحد الأشخاص بمزاولة نشاط معين، ، لقد حدد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، ثلاث رخص تتعلق بالبناء والتعمير، وهي رخصة التجزئة (الفرع الأول)، ورخصة البناء و رخصة الهدم (الفرع الثاني).

الفرع الاول: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة وثيقة مسبقة قبل البدء في عملية التقسيم ، لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأبنية في المحافظة على النسق العمراني و كذلك محابة البناء الفوضوي، و للتفصيل أكثر في هذه الرخصة سنتطرق إلى تعريفها (أولا)، نطاق تطبيقها(ثانيا) ، بيان إجراءاتها (ثالثا).

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم إلى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها¹

و من خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشرع الجزائري أوجب إستخراج رخصة التجزئة لجميع أنواع القطع الأرضية التي تم تقسيمها، على أن يكون الهدف من هذا التقسيم هو استخدام القطع الأرضية في تشييد المباني .

وعليه فإن المشرع الجزائري ربط حق البناء المتمثل في تشييد المباني بمنح رخصة التجزئة، حيث يمكن البناء عليها ما لم يتم تقسيم ملكية العقار الذي سيتم البناء عليها أو المعدة للبناء عليها، و لم يوضح المشرع نوع أو الغرض من المباني السكنية² ، يتبن لنا أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي تحصل على قطعتين أو أكثر من أجل تشييد مبنى مهما يكن موقعه.³

ثانياً: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

حدد المشرع الجزائري إجراءات استخراج رخصة التجزئة بدءاً بتقديم الطلب و ايداع الملف أمام الجهة الفضائية المختصة التي تتولى دراسته و البث فيه بقرار حسب النتيجة المتوصل إليها .

أ/ طلب الحصول على رخصة التجزئة:

¹ - انظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - بالة عبد العالي، المرجع السابق ، ص 75 .

³ - اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 167 .

يجب على كل شخص يريد تجزئة أرضه و توفرت لديه الصفة أن يتقدم بطلب و يرفق ذلك الطلب بملف يحتوي على مجموع الوثائق المطلوبة.

تضمنت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صفة طالب رخصة التجزئة في

صاحب القطعة الأرضية، أو الوكيل ليحل محله و يمثله قانونا.¹

يجب أن يرفق الملف المقدم لطلب رخصة التجزئة بمجموعة من الوثائق و مستندات و ذلك بموجب المادة 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

1/ الوثائق التي تثبت الصفة :

يشترط أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و يوقع عليها و يجب أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي، أو نسخة من القانون الأساسي، إذا كان مالك أو الموكل شخصا معنويا²

2/ وثائق رخصة التجزئة:

أضاف المشرع الجزائري بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة التي حددها المرسوم التنفيذي 15-19 و هي كما يلي:³

- ✓ تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البناءات التالية:
- ✓ حدود القطعة الأرضية و مساحتها، منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

✓ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و صرف المياه المستعملة و كذا شبكة توزيع الغاز والكهرباء، و الهاتف و الإنارة العمومية،

✓ تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الإرتفاقات الخاصة، موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية،

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :¹

✓ طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية.

✓ تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي.

- مذكرة تشمل على البيانات الآتية :²

✓ قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطع منها.

✓ نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.

✓ دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تتجزر بموجب البنايات و يحدد دفتر الشروط زيادة على تنظيم الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء.

ب/ كيفية إصدار القرار المتعلق لرخصة التجزئة:

بعد أن يودع طالب الرخصة الملف لدى السلطة المختصة، تقوم بدراسته و فتح تحقيق من خلال جهات معينة، و بعد ذلك يصدر قرار بالموافقة أو الرفض أو التأجيل، و لكن قبل الحصول على قرار نهائي من الضروري تحديد الجهة المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة ثم معرفة كيفية التحقيق و أخيرا إصدار القرار وفقا لما يلي:

¹ - منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ر.ط، دار هومة ، الجزائر، 2010، ص 58.

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر.

و ذكر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة¹، و عليه فإن الجهة المختصة قانونا بمنح رخصة التجزئة هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي هو بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية²، يرسل نسخة من ملف الطلب للمصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية في أجل 08 أيام من ايداع الملف و تكلف المصلحة بتحضير الملف³، أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بإصدار الرخصة بصفته ممثلا للدولة وفق المادة 15 من المرسوم 91-176 فإنه يرسل الملف في 04 نسخ للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة خلال 08 أيام الموالية لإيداع الملف⁴.

عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي فتتوقف الآجل و يبدأ سريانه من تاريخ تسليم هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي⁵.

ج/ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة:

فيكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، و تقوم بدورها بإرسال الطلب إلى هيئات المحددة في القانون لإستشارتها حول طلب التجزئة، و إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إنعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التعليمات التي يحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير⁶.

¹ - انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

² - انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر .

³ - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السالف الذكر .

⁴ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، بانتة ، 2014-2015، ص ص 191-192.

⁵ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 53 .

⁶ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 130.

يقوم رئيس البلدية بإستشارة السلطات و المصالح العمومية ذات صلة لإبداء رأيها حول رخصة التجزئة، و في حال لم يصدر الأشخاص الذين استشيروا خلال شهرا واحدا إبتداءا من يوم استلام طلب إبداء الرأي تعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة مع إعداد الملف المرفق بالطلب و هذا في آجال محددة، كما يمكن أن يقترح إجراء تحقيق عمومي و هذا تحقيق يكون حسب الأشكال المنصوص عليها للتحقيق في المنفعة العمومية و هذا في إطار التشريع و الأحكام الجاري بها العمل.¹

د/ إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تتخذ المصلحة المعنية قرارها بالموافقة اذا تأكدت من أن الطلب يتوافق مع مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و يبلغ القرار الى صاحب الطلب ويوضع تحت تصرف الجمهور، كما يتم اشهاره بالمحافظة العقارية على نفقة صاحب الطلب، و تحدد مدة صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات تحت طائلة الإلغاء.²

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، و بعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات او بدون تحفظات و يطلب من صاحب التجزئة في الحالة الأولى تصحيح العيوب المحتملة في أجل ال يتعدى ثلاثين (30) يوم ابتداءا من تاريخ المعاينة يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة في حالة ما إذا كان هناك إنعدام عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال به.³

¹ - برياش زهرة، المرجع السابق، ص 86.

² - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، ص 464.

³ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 87.

إن صدور الإدارة لقرار تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة يكون في حالة عدم اكتمال إعداد أدوات التهيئة و التعمير بشرط ان لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة¹، فتأجيل البث في هذا الطلب مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الاراضي على أن لا تتجاوز هذا التأجيل سنة منذ تاريخ تقديم الطلب، وهو نفس الحكم المنصوص عليه في م.ت 15-19²، قد يسكت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار رخصة التجزئة، و السكوت وفقا لمبادئ القانون الإداري بمثابة قرار ضمني بالرفض مما ينتج عنه حق المعني بالأمر من اللجوء إلى القضاء للطعن في حالة سكوت الإدارة.³

الفرع الثاني: مفهوم رخصة البناء و رخصة الهدم.

تعد رخصة البناء إجراء ضروري مسبق لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني، لقد أخضع المشرع عملية الهدم سواء كان كميا أو جزئيا للبناء في المساحات والمواقع المحمية إلى رخصة الهدم، الأمر الذي يدعونا إلى تقديم مفهوم لرخصة البناء (أولا)، و مفهوم لرخصة الهدم (ثانيا).

أولا: رخصة البناء

لرخصة البناء دور كبير وفعال في حماية البيئة، وهذا ما يظهر من خلال تعريفها و إجراءات استصدارها.

¹ - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 465 .

² - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية

الحقوق ، جامعة الجزائر، 2016-2017، ص 172.

أ/ تعريف رخصة البناء:

عند تفصح القوانين المنظمة لل عمران ببلادنا نجدها لم تعط تعريفا خاصا برخصة البناء، عرفها المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة التعمير المعدل و المتمم.¹

عرفت رخصة البناء على أنها: " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه." و قد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يشيد مبنى دون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية²، كما نجد المادة 06 من القانون رقم 08-15 التي جاء فيها أن يمنع القيام تشييد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحدد قانونا.³

ب/ إجراءات الحصول على رخصة البناء

قبل تسليم رخصة البناء لطالبا لابد من إتباع إجراءات قانونية أوجبها المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء، منها ما يتعلق بالطالب و منها ما يتعلق بالجهة التي تمنح هذه الرخصة و ما يتعلق بنوع البناء و ما يحتويه الملف الواجب تقديمه للإدارة.⁴

1/ الشروط الخاصة بطالب الرخصة

لقد نصت المادة 50 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض¹، فلا يجوز لغير مالك لعقار ان يتحصل على رخصة البناء، وفي

¹ - المادة 52 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في، 20-07-2008 يحدد مطابقة البيانات واتمام إنجازها، ج.ر، العدد 44 المؤرخة في 03-08-2008 المعدل و المتمم.

⁴ - الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، 2018، ص 84.

هذا الإطار نصت الفقرة الأولى من المادة 42 من م. ت 15-19 على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوصة عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 و 43 و 45 و 46 من قانون التوجيه العقاري و منه يمكن لصاحبها الحصول على رخصة البناء.²

2/ الشروط المتعلقة بمحتويات الملف:

يجب أن يرفق طلب الحصول على هذا الترخيص بمجموعة من المستندات والوثائق، وبالعودة إلى م. ت 15-19 نجد أن هذه الوثائق تتعلق بأعمال البناء، و تصنف كالاتي:

الوثائق التي تثبت صفة الطالب³:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
- أو توكيل طبقا لأحكام الأمر 75-58 المتضمن قانون مدني .
- أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا .
- يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين أن انجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة خصص.

¹ - انظر المادة 50 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - القانون رقم 03-22، المؤرخ في 28-12-2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر، العدد 83، لسنة 2003.

³ - انظر المادة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

نصت المادة 43 من م.ت 15-19 الملفات المرفقة بالطلب وأيضا هذه الوثائق محددة بموجب المادة 35 من م.ت رقم 91-176 المتممة بموجب المادة 11 من م.ت رقم 307/09¹.

بالنسبة لملف الهندسة المعمارية فيحتوي على:²

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - مخطط الكتلة على 200/1 أو على سلم 500/1 وعلى سلم 1/1000 ويحتوي هذا المخطط على بيانات.
 - التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 وعلى سلم 100/1 وعلى سلم 1/200 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمجالات التقنية وكذا الواجهات والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد.
 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
 - الملف التقني
- ويحتوي هذا الملف على:

يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات التالية:

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 307-09، المؤرخ في 22-09-2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176-91، ج.ر، العدد 55 لسنة 2009.

² - انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة وتحويلها و تخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.
 - نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و بالمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية.
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.¹
- و تتضمن دراسة الهندسة المدنية:
- تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنىة و توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي يتكون منها الهيكل .
 - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أوجب توفير هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء أكان الطلب من أجل تشييد البناية الجديدة أو حالة التعديل أو التعلية أو الدعم.²

يجب أن تودع الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء و تؤشر من قبل مهندس معماري و تضيف المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر على أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و الدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية و تؤشر من طرفيهما و ذلك بهدف تشديد الرقابة، و الجدير بالذكر أن القانون 90-29 قبل تعديل المادة 55 منه

¹- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص85.

²- شلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 90-29، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017/2018، ص 19.

بموجبه القانون رقم 04-05¹ المؤرخ في 14-08-2004 لم يكن يشترط تأشيرة المهندس في الهندسة المدنية .

وكذلك يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية .

تطبيقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ،فإذا استكمل طالب رخصة البناء الملفات بياناتها ووثائقها المذكورة سابقا يقدمها في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية²، إلى ر.م.ش.ب لمحل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه ر.م.ش.ب للطالب في نفس اليوم.³

3/ التحقيق في طلب رخصة البناء:

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: " يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الاراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير . "

و لهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان و مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات الادارية المطبقة على الموقع المعني و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

¹- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14-08-2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-2004، ج.ر، العدد 51، لسنة 2004 .

²- المادة 55 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر .

³- انظر المادة 45 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر .

كما يجب ن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

استنادا إلى ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية²، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، و يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي³، ويكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران و هذا من أجل إبداء رأيها بالموافقة و ذلك في أجل (08) أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.⁴

تمنح رخصة البناء كأصل عام من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي⁵، وقد يختص الوالي بمنحها حسب المادة 66 من نفس القانون⁶، كما يمكن أن يسلم الوزير المكلف بالتعمير رخصة البناء بعد الاطلاع على رأي الولاية ذات المصلحة الوطنية والجهوية⁷.

بعد أن استوفى الطلب جميع الشروط المنصوص عليها في قانون التعمير تقوم الجهة المختصة باصدار قراراتها بالموافقة على منح الرخصة لصاحب الطلب⁸، وتحفظ نسخة

¹ - انظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص157.

⁴ - منصورى نورة، المرجع السابق، ص46.

⁵ - انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁶ - انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁷ - انظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁸ - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹، و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالصاق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات في مقر البلدية لتكون تحت تصرف الغير لمدة سنة و شهر من تاريخ تعليقها و هذا ليتمكن الجمهور من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الرخصة.²

وفي حالة رفض تسليم رخصة البناء تقوم الإدارة بتسبب قرار الرفض³، إما أن يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أو كانت مقامة على أرض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة، أو كانت الأشغال مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير، وهناك حالة رفض رخصة البناء بصفة قطعية، هي في حالة تشييد بناية تمس بالتراث الثقافي وتشكل خطر عليه.⁴

و هناك حالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء حيث أعطى لها المشرع سلطة تقديرية في اتخاذ قرار رفض منح البناء.⁵

يمكن أن يكون طلب الرخصة عرضة للتأجيل و يفصل فيه خلال سنة واحدة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم الرخصة و ذلك في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد⁶، يجب أن يكون هذا التأجيل معلل و يبرر بحجة⁷، يعتبر قرار سحب رخصة البناء هو إنهاء لآثارها القانونية، و يلزم الاجتهاد القضائي ليكون السحب مشروعاً أن

¹ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، د.س.ن، ص19.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 85.

³ - المادة 62 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁴ - المادة 69 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁵ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، شهادة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 96.

⁶ - غازي خديجة، المرجع السابق، ص ص 42-43.

⁷ - المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

يكون منح رخصة البناء غير مشروع و يجري السحب ضمن الآجال المحددة للطعن¹، و تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء و يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا و لكن بدون تقديم ملف جديد.²

الأصل في النظرية العامة للقرارات الإدارية أن يكون السحب بأثر رجعي، إلا أنه في حالة رخصة البناء لا يسري هذا الأثر إلا بالنسبة للمستقبل إذ يعتبر البناء الذي تم في ظل الرخصة المسحوبة قانونيا، إلا في حالة سوء نية الطالب بأن يكون مثلا قد قدم تصريحات كاذبة قدمت على أساسها الرخصة.³

ثانيا: رخصة الهدم

نظرا لأهمية رخصة البناء في تحديد استراتيجية عملية البناء المستقبلية، نظمها المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29، تطبيقا للمرسوم التنفيذي 15-19 .

أ/ تعريف رخصة الهدم

بالنسبة لتعريف رخصة الهدم فلم ترد تعريفات تشريعية لها، وإنما اكتفت أغلبها بذكر نطاقها و إجراءات تسليمها، أما في التعاريف الفقهية فنجد تعريف الدكتور عزري الزين حيث يعرفها على أنها: " القرار الاداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁴، و عليه يمكن اقتراح التعريف التالي: هي القرار الاداري الصادر عن الجهة الادارية قصد هدم بناية كليا أو جزئيا، متى كانت البناية محمية بإحدى نظم حماية

¹ - قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2013-2014، ص 40.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 93.

³ - Pierre solar-Couteaux, Droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2000, P609.

⁴ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 22.

التراث الثقافي.¹

فهي من بين أدوات الرقابة على العقار و تصدر بموجب قرار إداري والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن الأمكنة المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبناية مجاورة، من هنا يظهر جليا الدوافع التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى فرض رخصة الهدم و هي حماية هذه البنايات حماية قانونية يمنع معها المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية المملوكة للدولة و شعبها و كذا حماية السكن الاجتماعي الذي غالبا ما يشترك فيه عدد من المواطنين و الذين يعترضون على طلب منح رخصة الهدم.²

تتميز رخصة الهدم بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة³، ما نص عليها القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁴،

✓ الممتلكات الثقافية العقارية،

✓ الممتلكات الثقافية المنقولة،

✓ الممتلكات الثقافية غير المادية.⁵

و تتضمن الممتلكات الثقافية العقارية التي يمكن أن تكون محلا لعملية الهدم، و طبقا للمادة 8 من نفس القانون تشمل:

✓ المعالم التاريخية،

✓ المواقع الأثرية،

¹ - بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليلة، العدد 10، 2016، ص 114.

² - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 223

³ - انظر المادة 46 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

⁴ - القانون رقم 04-98، المؤرخ في 05-06-1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44 لسنة 1998

⁵ - انظر المادة 03 من القانون رقم 04-98 السالف الذكر.

✓ المجموعات الحضرية أو الريفية¹.

و تشترط رخصة الهدم أيضا إذا ما كان البناء أيل للسقوط و الانهيار، و ذلك لأسباب أمنية و حفاظا على سلامة الأفراد وتجنبنا لمضار الحوار نظرا لما تشكله هذه البنايات من سند البنايات مجاورة و لإحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.²

ب/ إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

الترخيص بالهدم هو إجراء إداري، يأتي في شكل قرار صادر عن سلطة عامة³، و تبعا لخطورة عملية الهدم و الإزالة أحاطها المشرع الجزائري بإجراءات صارمة للحصول عليها و تندرج في:

1/ طلب الحصول على رخصة البناء:

يتم تقديم بطلب رخصة الهدم من طرف مالك البناية أو موكله أو الحائز أو الهيئة العمومية المخصصة لاستخراج رخصة الهدم⁴، كما حددت الوثائق التي يتضمنها ملف الطلب و تتمثل في:

ينبغي على طالب الرخصة طبقا للأمر 75-58 المتضمن قانون المدني أن يقدم طلب موقعا من طرفه مرفوقا بسند ملكية إذا كان المالك أو توكيل من المالك أو شهادة حيازة إذا كان حائزا، نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا⁵، أما بالنسبة للوثائق التقنية المتعلقة بالهدم فقد أضاف المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

¹ - انظر المادة 08 من القانون رقم 98-04 السالف الذكر.

² - بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس، جامعة وهران 2 مارس 2018، ص 106.

³ Djillalai ADJA et Benard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, BERTI, Alger, 2007 p203.

⁴ - انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

وثائق تقنية ترفق بطلب الرخصة، وهي كآلاتي:

- ✓ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- ✓ مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
- ✓ تقريراً و تعهداً على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- ✓ محضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة
- تقريراً و تعهداً يشير إلى الكيفية التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية وكل الوسائل التي يجب استخدامها بهدف ضمان سلامة المباني المجاورة.
- ✓ مخطط مراحل الهدم وأجالها محددة.
- ✓ مخططاً على سلم 100/1 للبناية، الذي يحدد الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- ✓ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

2/ التحقيق في طلب رخصة الهدم:

يرسل طلب الرخصة والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، و يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلم من طرف ر.م.ش.ب، و يتم تعليق وصل الإيداع في مقر البلدية إلى حين صدور القرار و هذا طبقاً للمادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19.²

و تتم دراسة الملف في الشباك الوحيد على مستوى البلدية، و يرسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، و يجب عليهم إبداء رأيهم في

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 155.

² - انظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

أجل (15) يوم ابتداء من تاريخ استلام الطلب¹، و طبقا للمادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 تتكفل مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء و الموافقات و القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، إذا ما كان رد الإدارة على الطلب الرخصة بالموافقة فلا يمكن للمعني بالأمر أن مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و إعداد تصريح لفتح ورشة.²

و في حالة الرفض متجانسا مع توجيهات خاصة ينبغي أن يكون هذا الرأي معللا قانونا توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه³، أما في حالة سكوتها لم يحدد المشرع إذا كانت موافقة ضمنية أم لا كما فعل مع الرخص الأخرى (رخصة البناء و رخصة التجزئة)، المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة و ذلك لتمييزها بالطابع السريع.

بعد أخذ رأي الشباك الوحيد يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم لصاحب الطلب و يبلغها له في أجل شهر واحد⁴، و طبقا لنص المادة 68 من قانون 90-29 وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي هو السلطة الوحيدة التي يمكنها تسليم رخصة الهدم، و لا يعود اختصاص تسليمها إلى أي جهة أخرى و إلا يعتبر القرار مشوب بعيب عدم الاختصاص، نظرا لما تتمتع به هذه الرخصة من أهمية وخطورة على حد سواء وضرورة إخضاعها لرقابة مشددة من طرف السلطة الإدارية المختصة.⁵

¹- زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013-2014، ص 168.

²- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 144.

³- انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

⁴- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 157.

⁵- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 120.

كما يمكن للإدارة أن تقوم برفض طلب رخصة الهدم بقرار معلل¹، و يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي عملا بالمادة 89 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية أن يتدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم لهدم الجدران أو المباني الآيلة للانهييار من أجل الحفاظ على الأمن العام، و كذلك المباني التي بنيت بدون رخصة يلزم ر.م.ش.ب بإصدار الهدم في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من إرسال محضر معاينة بعد إعدار المخالف بالكف عن البناء.²

طبقا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 تعتبر رخصة الهدم المسلمة من طرف الجهات المختصة لاغية لعدة حالات و تتمثل في:³

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المطلب الثاني

الدعوى المثارة ضد الرخص

تمنح الرخص باعتبارها قرارات إدارية يمكن الطعن فيها سواء بالطعن الإداري أو اللجوء إلى القضاء، و بما أن التنظيم القضائي الجزائري يقوم على نظام الازدواجية لاستقلالية القضاء المدني عن القضاء الإداري فقد تختص المحاكم الادارية بالنظر في الدعاوي الناشئة عن رخص الإدارية كما قد تختص المحاكم المدنية بالفصل فيها و ذلك على حسب طبيعة النزاع و إن كان الاختصاص فيها كأصل عام يؤول للمحاكم الادارية كما سنوضحه في الدعوى

¹ - المادة 62 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص144.

³ انظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

المرفوعة ضد قرار رخصة التجزئة(الفرع الأول)،و الدعوى المرفوعة ضد رخصة البناء و رخصة الهدم (الفرع الثاني).

الفرع الاول: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة التجزئة

منح رخصة التجزئة من عدمه قد يثير بعض النزاعات الإدارية كانت أو مدنية و بما أن التنظيم القضائي الجزائري يقوم على نظام الازدواجية الضامن لاستقلالية القضاء المدني عن القضاء الإداري فقد تختص المحاكم الادارية بالنظر في الدعاوي الناشئة عن رخصة التجزئة كما قد تختص المحاكم المدنية بالفصل فيها و ذلك على حسب طبيعة النزاع و إن كان الاختصاص فيها كأصل عام يؤول للمحاكم الادارية كما سنوضحه في هذا الفرع .

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تعتبر أعمال الإدارة قرارات إدارية في مجال التعمير تكون محل دعوتين قضائيتين بشكل عام و هما دعوى الإلغاء و دعوى التعويض.

تكون الإدارة ملزمة بالتقيد بالشروط و الإجراءات و المواعيد لإصدار قرار رخصة التجزئة إذ تخضع لرقابة القضاء و للأفراد الحق في الطعن فيها كلما تبين لهم مخالفة الإدارة لشروط إصدار القرار فالطعون تكون ضد قرار قبول منح أو رفض المنح أو ضد قرار سحب الرخصة¹، أو تكون كل من البلدية و الولاية أو وزير التعمير طرفا في النزاع بإعتبارهم أصحاب الإختصاص بمنح الرخصة طبقا للقانون 90-29 و م.ت رقم 91-175 و م.ت 91-176 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.²

¹- بوعمران عادل، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، د.ط دار هومة، الجزائر، 2014، ص 106-107.

²- شعلال سهام، عطاق نادية، المرجع السابق، ص 52.

أ/ دعوى الإلغاء:

بإمكان طالب رخصة التجزئة رفع دعوى الإلغاء ضد قرار رفض منح الرخصة يتم الرفض بموجب قرار إداري سواء كان صريح أو ضمني ، وهذه الدعوى تكون من إختصاص المحكمة الإدارية إذا كان القرار صادر عن ر.م.ش ب أو الوالي طبقا للمادة 800 من القانون 08-09 المتضمن ق.إ.م. إ و يؤول الإختصاص لمجلس الدولة إذا كان القرار صادر عن وزير التعمير طبقا للمادة 09 من القانون العضوي 01-98¹ المعدل و المتمم و كذلك المادة 901 من القانون 08-09.²

و تكون المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل التجزئة حسب قانون إ.م.و.إ، و يكون لطالب الرخصة حق الطعن في قرار رفضه لطلب أو تأجيل البث فيه متى كانت هذه القرارات معيبة بإحدى عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية³، ومن أوجه الإلغاء التي تلحق قرار الإدارة المتعلق برخصة التجزئة وجود عيب عدم الإختصاص أو عيب الشكل و الإجراءات أو مخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه أو تأويله و الإنحراف في إستعمال السلطة.⁴

لا يمكن للإدارة أن ترفض تسليم رخصة التجزئة إلا إذا كان معللا بسبب نص عليه القانون، كما صرحت المادة 63 من ق90-29 و يحق لصاحب الطلب أن يقدم تظلما أو طعنا سليما أو أن يرفع دعوى قضائية لتعرضه للرفض و جواز التظلم المنصوص عليه في المادة 830 من ق.إ.م.إ، و في هذه الحالة تكون مدة تسليم أو الرفض المبرر 15 يوما، و

¹ - القانون العضوي رقم 01-98، المؤرخ في 30-05-1998، يتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة الرسمية، العدد 37 لسنة 1998.

² - بوضياف عمار، المرجع المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، ط 1، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 412.

³ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص 82.

⁴ - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2016-2017، ص 27.

يمكن للمعني بالأمر أن يودع طعنا ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، و هنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بالرد بالإيجاب أو الرفض المبرر أيضا في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.¹

تخضع رخصة التجزئة إلى الطعن الإداري، يوجه إلى الجهة الإدارية المختصة لإرغامها على إلغاء القرار أو تعديله إذا كان ذلك القرار هو إعطاء الرخصة أو تسليمها بشروط، و ينبغي إذا لم يتلق طالب رخصة التجزئة أي إجابة من الجهة الإدارية المختصة في أجل محدد بإمكانه إيداع ملف الطعن مقابل وصل إستلام لدى مصالح التعمير و البناء التابعة للولاية، بإعتبار أن الوالي يمثل السلطة الرئاسية لمجلس ش.ب ممثلا للدولة، إذ لم يتلقى المعني إجابة من قبل الوالي في هذه الأجل المحددة تلي تاريخ إيداع الطعن بإمكانه إيداع طعن ثاني لدى مفتشية العامة للتعمير و البناء بمقر السكن و العمران لحثها على تعديل الرخصة محل الطعن و في حالة عدم إستجابة المعني يمكن له أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة²، و بالنسبة لميعاد الطعن الإداري يحسب بأربعة أشهر من تاريخ تقديم التظلم، أما ميعاد الطعن القضائي حدد بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ بقرار رفض الطلب حسب المادة 829 من القانون 08-09.³

ب/دعوى التعويض:

إذا كانت دعوى الإلغاء تتعلق بالقرار الإداري فإن دعوى التعويض تقوم إما بوجود قرار إداري أو عمل إداري مادي، وكما يحق للمتضرر لا يسقط في رفع دعوى التعويض عن الضرر الذي لحقه إلا بمرور خمسة عشر (15) سنة من وقوع الفعل الضار.⁴

يؤول الفصل في دعاوى التعويض الى المحاكم الإدارية مهما تكن الجهة الإدارية المصدرة للقرار، أما عن ميعاد رفع الدعوى فإنها ترفع مبدئيا في ذات أجل رفع الإلغاء إذ تعلق الأمر بقرار إداري، فقد حدد ق.إ.م.إ. ميعاد رفع دعوى الالغاء بأربعة أشهر (04) يبدأ

¹ - انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

² - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص ص 456-466.

³ - كمون حسين، المرجع السابق، ص 62.

⁴ - هواري نجوى، المرجع السابق، ص 233.

سريانها من تاريخ تبليغ أو نشر القرار أمام المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 828 منه، غير أنه في حالة القرار الصريح بالبت أو الرفض فقد نصت أحكام م.ت 15-19 على أن تكون خلال سنة واحدة (01)، أما إذا كانت دعوى التعويض لا ترتبط بدعوى الإلغاء فمدتها تكون خلال خمسة عشر (15) سنة.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

إن المنازعات التي تنتج عن رخصة التجزئة يختص بها القاضي العادي و هذا إذا كان الأطراف المتنازعة يحكمها القانون الخاص، و يكون موضوع هذه المنازعات عدم إحترام بنود رخصة التجزئة عند تنفيذ أشغال التهيئة أو التعدي على ملكيات المجاورة للقطعة الأرضية محل التجزئة و غيرها.

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات يختص فيها القضاء العادي، و تكون من دعاوى الجزائية، فوجود رخصة التجزئة أو انعدامها أو عدم إحترامها يؤدي إلى خلق منازعات سواء كانت بين صاحب التجزئة أو الغير، فالتعدي على قواعد التهيئة و التعمير يولد المسؤولية الجزائية و للمخالفين بإعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص نظرا لكونها قواعد قانونية من النظام العام و مقترنة بجزاء و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، و عليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما في ردع الجرائم المتعلقة بالبناء و التعمير حيث يحكم إما بالغرامات أو العقوبات السالبة للحرية و هذا نظرا لنوع المخالفة¹.

حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي يشترط رخصة التجزئة لتقسيم الملكية إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها²، وعلى هذا الأساس تعتبر رخصة التجزئة جريمة يعاقب عليها القانون و لقد ظلت التجزئة بدون نص جزائي بإستثناء نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 و هو نص عام على جميع مخالفات قواعد التعمير و استمر الوضع على ذلك إلى صدور قانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة

¹ - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة الماجستير القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير

الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 136.

² - انظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

البنائيات و إتمام إنجازها الذي جرم بعض أفعال التجزئة غير الشرعية و ذلك من خلال نصوص المواد من 74 إلى 77 منه و تتمثل هذه المخالفات في:

✓ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، يعاقب على هذه المخالفة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار، و تضاعف العقوبة في حالة العود¹.

✓ تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة، يعاقب عليها بغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار جزائري، و في حالة العود تضاعف العقوبة².

✓ بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام الموقت لأشغال الانتفاع يعاقب عليها بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و بغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار أو بإحدى العقود تبين وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و تضاعف الغرامة³، و تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسبب في المخالفة.

الفرع الثاني: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة البناء و رخصة الهدم

تثار عدة منازعات المتعلقة برخصة البناء أو رخصة الهدم إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة، أو بين أشخاص القانون الخاص وصاحب الرخصة وقد تكون محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون، وبناء على ذلك ينعقد الاختصاص إما للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 07 من ق.إ.م.و.إ 08-09 أو للقضاء الجزائي.

أولاً: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة البناء

¹ - انظر المادة 74 من قانون رقم 08-15، سالف الذكر

² - انظر المادة 75 من قانون رقم 08-15، سالف الذكر

³ - انظر المادة 77 من قانون رقم 08-15، سالف الذكر

يؤول اختصاص الدعاوى إلى القضاء الإداري و القضاء الجزائي فيما يتعلق برخصة البناء

أ/ المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

يمكن اختصاص القضاء الاداري في:

1/ دعوى إلغاء رخصة البناء:

إذا تأكد القاضي الإداري أن رفض الإدارة تسليم رخصة البناء مشوب بعيب تجاوز السلطة، فالنتيجة الحتمية هي إلغاء هذا القرار، وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور قرار الرفض، و يمكن للمدعي أن يقوم بمباشرة إجراءات جديدة لاستصدار رخصة البناء، و يمكن رفع دعوى الالغاء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة و هذا حسب الجهة المصدرة لرخصة البناء.¹

يحق لكل شخص له صفة والمصلحة رفع الدعوى إلغاء طالما يشكل القرار ضرر له²، ويمكن للغير أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء رخصة البناء إذا ما أثبت بأن له مصلحة شخصية ومباشرة في ذلك³، نصت المادة 56 من م ت 15-19 على وجوب نشر قرار المنح بمقر الهيئة المانحة لها أي مقر المجلس الشعبي البلدي (مقر البلدية أو الولاية أو مقر الوزارة)⁴، ويحق لكل شخص معني بالإطلاع على الملف سنة وشهر وهي الآجال المفتوحة للطعن فيها وفي حال انقضاء هذه المدة ولا يحق لأي كان الاعتراض على رخصة البناء يبقى أمامه رفع دعوى الإلغاء عند صدور القرار المتعلق بالرخصة، لقد نص المشرع أنه يمكن لطالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سليما أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له.⁵

¹ - بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 414.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 151.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 107.

⁴ - المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁵ - المادة 63 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

وبالنسبة لميعاد الطعن القضائي فإذا اختار طالب الرخصة رفع دعواه مباشرة أمام جهة المحكمة الإدارية له مدة أربع 04 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار الإدارة الصادر برفض طلبه عندما يكون الرد صريحا أو ضمنيا حسب نص المادة 829 من ق.إ.م.و.¹

تتأسس دعوى الإلغاء على الأوجه التي تلحق قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء سواءى بالرفض أو المنح بحسب نوعية وطبيعة علاقة المدعي بقرار الإدارة أهو الطالب أم الغير و تكمن هذه الأوجه في:

عيب الشكل هو إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري مثل حالة عدم تسبيب قرار رفض منح رخصة البناء عند إصداره، عيب الإجراءات فقد يحدث عند عدم احترام الإدارة للإجراءات السابقة على عملية اتخاذ قرار رخصة البناء، تأسيس الدعوى على مخالفة القانون إن تجاهلت الإدارة قاعدة قانونية، تؤسس الدعوى أيضا على أساس الانحراف بالسلطة، ويكون هناك انحراف بالسلطة إذا كانت الجهة الإدارية المختصة مصدرة رخصة البناء تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الذي من أجله منحت سلطة هذا القرار، بالنسبة عيب انعدام السبب يحدث في الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الجهة الإدارية في إصدار قرار رخصة البناء سواء بالقبول أو بالرفض²، أما إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وأن هذا الأخير قد احترم جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية³.

و يمكن أيضا للوالي رفع دعوى كمنتمل للدولة و هذا لإلغاء الرخصة التي قام بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي خرقا لأدوات التعمير أو للقواعد العامة لتهيئة و التعمير

¹ - المادة 829 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

² - خليف حسينة، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2016-2017، ص 49-52.

³ - منصور نورة ، المرجع السابق، ص 52.

حيث لا بحق لأي إدارة مهما كان مستواها أن تقوم بإلغاء رخصة البناء إذ يعد من صلاحية القاضي دون سواه.¹

2/ دعوى التعويض في رخصة البناء

يحق لطالب رخصة البناء رفع دعوى التعويض في حالة ما إذا كانت الإدارة قد أبت تسليم الرخصة دون تبرير السبب و هذا يعتبر تعسف و إعتداء على الحقوق²، و تجدر الإشارة إلى أن في حالة رفع دعوى التعويض ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا تجاوز السلطة باعتباره ممثلاً للبلدية فهنا التعويض يكون على عاتق البلدية، أما إذا كان تجاوزه للسلطة باعتباره ممثلاً للدولة فالتعويض يقع على عاتق الخزينة العمومية.

كما يختص القضاء الإداري أيضا بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من قبل صاحب الملكية المرخص له بالبناء في حالة قيام الإدارة بهدم البناء الذي رخصت له بإنجازه دون أن تحصل على حكم قضائي يرخص لها بذلك، حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه: من المقرر قانونا بالمادة 124 من ق. م أن " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، ولما كان ثابتا وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف³، و يحدد التعويض في هذه الحالة بحساب الأسعار الرسمية لمواد البناء و الفواتير و ليس السوق السوداء.⁴

و تتميز القرارات الإدارية بالنفاز المباشر و تشمل تلك الصادرة في مادة التعمير، أي عند الطعن فيها لا يتم توقيف آثارها و لكن لهذه الميزة أضرار لا يمكن تداركها فدعوى الإلغاء تتطلب وقتا طويلا للفصل فيها نهائيا، مما يجعل بعض الحالات تفلت من الرقابة القضائية لذا حرص المشرع الجزائري على وضع حد لهذا الأمر بآلية تدعى " وقف تنفيذ

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 106.

² - منصور نور، المرجع السابق، ص 35.

³ - قرار رقم 167252 مؤرخ في 04-27-1998، مجلة قضائية سنة 1998، عدد 01، ص 198.

⁴ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 114.

القرار المطعون فيه" في القضاء الاستعجالي¹، لوقف تنفيذ رخصة البناء شرط وجود دعوى مسبقة بإلغاء القرار، ونظرا لتعدد العلاقات بين الإدارة والمواطن وكذا كثرة النزاعات التي تنشأ بينهم يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على قاضي الاستعجال وذلك عندما يتطلب الأمر حماية قضائية عاجلة إذ يلعب القضاء الاستعجالي دورا مهما في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء.²

ب/ اختصاص القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء:

على الرغم من أن قانون التعمير هو قانون عام إلا أن المنازعة العمرانية لا يحتكرها القاضي الإداري، و لكن مادام الإدارة ليست طرفا في الخصومة و لم يوجد ضدها طلب قضائي فيكون القاضي العادي هو المؤهل للنظر في قضايا العمران.

تعتبر المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي هي تلك التي تثور بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين³، و يجب أن يتعلق النزاع بتوقيف أشغال البناء أو عدم احترام رخصة البناء عند تشييد أي بناية أو الإعتداء على الأملاك المجاورة أو البناء بدون ترخيص مسبق.⁴

يحق لأي صاحب ملكية يرى أن الغير قد تعدى عليه في حق البناء بدون رخصة نظامية أن يلجأ إلى قاضي الاستعجال للمطالبة بتوقيف أشغال البناء الجارية لعدم وجود رخصة بناء⁵، مع الغرامة التهديدية إن طلبها المدعي دون اشتراط دعوى في الموضوع فالدعوى الاستعجالية تعتبر اجراء وقائي لا يمس بأصل الحق بل يحميه من الخطر الناجم

¹ - انظر المادة 919 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

² - بلحاج سعد، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة التعمير والبناء، العدد 03، جامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر، سبتمبر 2019، ص 60.

³ - شلال سهام، عطاق نادية، المرجع السابق، ص 33.

⁴ - انظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁵ - سعد بلحاج، المرجع السابق، ص 60.

عن مواصلة البناء¹، بالإضافة إلى حق مالك العقار برفع دعوى أمام القضاء العادي و ذلك للمطالبة بالهدم إذا إعتدى على ملكيته بالبناء بدون رخصة.

المتابعات الجزائية :

فالقاضي الجزائي يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة²، ففي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من قانون 90-29 تتيح للإدارة رفع شكوى ضد الباني، و يحق لها الهدم دون اللجوء إلى الجهات القضائية بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير³، طبقا لقانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 في المادة 10 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر تتم المتابعة الجزائية بعد إثبات المخالفة بموجب تحرير محضر، و في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى نيابة الجمهورية، ويرسل أيضا نسخة منه إلى رئيس مجلس شعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، والجهة القضائية المختصة تقوم بإتخاذ بمطابقة البناء أو هدمه إما جزئيا أو كليا في أجل تحدده و هذا ما أكدته المادة 76 مكرر 5، يقوم ر.م.ش.ب أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف إذا لم يمتثل المخالف للحكم الجزائي⁴، أما في حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى ر.م. ش.ب و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة ويصدر القرار بالهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة انقضاء الأجل و إذا لم ينفذ ر.م.ش.ب القرار ينفذه الوالي في أجل لا يتعدى 30 يوما المتابعات الجزائية⁵.

¹ - القرار رقم 191.151، المؤرخ في 11-06-1997، نشرة القضاة لسنة 1999، عدد 56، ص 102، نقلا عن:

حمدي ياشا، المرجع السابق، ص 95.

² - الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 96.

³ - منصور نور، المرجع السابق، ص 48.

⁴ - انظر المادة 76 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

⁵ - الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 96.

و بموجب قانون المالية 2018 في مادته 105 يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000.00 دج و 1.000.000.00 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلمها وفقا لأحكامها.¹

كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود ، و يمكن الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.²

ثانيا: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة الهدم

لا تختلف رخصة الهدم عن الرخص الأخرى حيث تترتب عنها منازعات، و يختلف إختصاص القضاء بالفصل فيها، فمنها من يختص فيها القاضي الإداري إذا توفر المعيار العضوي ومنها ما يختص بها القضاء العادي.

أ/ المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري في إلغاء رخصة الهدم و الفصل في دعوى التعويض ما سيتم توضيحه في التالي:

1/ دعوى الإلغاء:

و يحق للأفراد الطعن فيها إذا ثبت أن الإدارة خالفت أحكام إصدار القرار المتعلق بالرخصة الهدم، و لطالب الرخصة الحق في إختيار طريق التظلم أو الطريق القضائي.³

و يتم رفع دعوى الإلغاء بناء على حالتين:

¹ - القانون رقم 17-11، مؤرخ في 28-12-2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج. ر، العدد 76، المؤرخة في 28-12-2017.

² - المادة 76 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر .

³ - المادة 830 من القانون رقم 08-09 ، السالف الذكر.

في حالة رفض منح رخصة الهدم يقوم صاحب المصلحة برفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، و يدفع بعدم مشروعية القرار إذا كان الرفض صريحا، أما في حالة سكوت الإدارة عن الرد يرفع تظلم إداري إلى الجهة المختصة حسب المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، إذا لم ترد الإدارة على التظلم يقوم المعني بالأمر برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء القرار الضمني برفض منح رخصة البناء و إذا تبين للقاضي عدم مشروعية تصرف الإدارة فيلزمها بمنح الرخصة.¹

أما إذا تعلق الأمر بمنح الرخصة و يكون الغير متضرر من هذا القرار له الحق إما في رفع شكوى للإعتراض على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أو رفع دعوى لإلغاء القرار أمام المحكمة الإدارية.²

2/ دعوى التعويض :

و يشترط لرفع دعوى تعويض عن الهدم أن يسبقها رفع دعوى بإلغاء القرار، يحق للمعني بالأمر أن يقدم طعن إداري إلى الإدارة لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به من قراراتها وتحديد موقفها، وقبول التعويض إما بالموافقة على إصلاح الضرر أو بالرفض، لكن بعد صدور ق.إ.م.و.إ 08-09 أصبح يمكنه اللجوء مباشرة إلى المحكمة الإدارية و رفع دعوى التعويض لإصلاح الضرر.³

أما بالنسبة لآجال الطعن فقد حددت بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار⁴، أما إذا قام الغير برفع الدعوى فتطبق عليه أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 ، الوارد بأنها ترخص النسخة من المقرر الملصقة بمقر م.ش.ب إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر وتضيف المادة 80 من ذات المرسوم بأنه ينبغي إلصاق وصل إيداع

¹ - انظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - انظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - انظر المادة 819 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

رخصة الهدم خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم¹، و استقر القضاء على كيفية التعويض بالإعتماد على الأسعار الرسمية لمواد البناء و الفواتير و ليس السوق السوداء.²

ب/ اختصاص القضاء الجزائري في منازعات رخصة الهدم

تثير رخصة الهدم منازعات ويختص فيها القاضي الجزائري بالفصل في الجرائم والمخالفات، يولد انتهاك قواعد التهيئة والتعمير مسؤولية جزائية للمخالفين بكونها جرائم يعاقب عليها بنص قانوني، فالقاضي الجزائري يوقف أشغال الهدم التي لا تستند إلى رخصة نظامية، فيحكم إما بالغرامات مالية أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة وله دور بارز في حماية الملكية العقارية³، بحيث نصت المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات أنه إذا تعدى صاحب الرخصة على الملكية العقارية ولم يحترم قواعد البناء يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 دج إلى 200.000 دج.⁴

فكل من قام بهدم بناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي دون الحصول على رخصة الهدم فنكون في صدد جريمة البناء بدون ترخيص إذ يتضمن فيها عدم قيام المالك أو من له السيطرة الفعلية على العقار بطلب ترخيص إداري مسبق للقيام بعملية الهدم⁵، حيث أكدت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير أنه يخضع كل من قام بهدم البناء لرخصة الهدم في المناطق المذكورة في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية، و تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبضوابط والأجال التي يحددها القانون.⁶

¹ - المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 184.

³ - شعلال سهام، عطف نادية، المرجع السابق، ص 76.

⁴ - انظر المادة 386 من القانون رقم 66-156، السالف الذكر.

⁵ - القانون رقم 98-04، المؤرخ في 05-06-1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44 لسنة 1998.

⁶ - انظر المادة 60 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

يقوم الأعوان المؤهلين عند معاينة مخالفة بتحرير محضر مخالفة وهذا بعد إجراءهم للمراقبة، يحزر محضر بشأنها رغم درجة خطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة¹، وفي حالة الهدم دون ترخيص لابد من تطبيق أحكام المادة 19 من م.ت 06-55 المعدل و المتمم فيما يخص محاضر المعاينة²، و لم يفصل المشرع الجزائري في رخصة الهدم رغم أهميتها الكبرى في مجال التهيئة و التعمير.

المبحث الثاني

المنازعات المثارة ضد الشهادات العمرانية

منح المشرع الجزائري للأشخاص المخول لها قانونا أيضا إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية أكثر، فهي طرق رقابة بعيدة تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، كما يمكن أن تكون محل طعن تكون محل دعوى الإلغاء إذا اختلفت أو غابت إحدى هذه الأركان و يؤول الاختصاص إلي القضاء الإداري، أما المنازعات المتصلة بتسليط عقوبات جزائية فينفرد بها القضاء الجزائري وفق المبادئ و الإجراءات المطبقة في هذا المجال، و هذا ما سنحاول تفصيله في هذا المبحث بتقسيمه إلى مفهوم شهادات التهيئة و التعمير (المطلب الأول، الدعوى المثارة ضد الشهادات العمرانية) (المطلب الثاني)

المطلب الأول

مفهوم شهادات التهيئة و التعمير

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 308.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعانيها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، العدد 06 لسنة 2006.

قام المشرع الجزائري بفرض عدة رخص عمرانية للقيام بأي نشاط عمراني، غير أنه ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر فقد وضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات امكانية الحصول على بعض الشهادات تعتبر كأدوات لمراقبة عملية البناء من طرف الإدارة بصفة مسبقة و مستمرة، حيث يتم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات و المقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية، و تختلف هذه الشهادات التي حددها المشرع حسب وظيفتها و التي سنتطرق لدراستها في هذا المطلب شهادة التعمير و بطاقة المعلومات (الفرع الأول)، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الاول: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

رغم أن المشرع الجزائري جعل طلب شهادة التعمير و بطاقة المعلومات جوازية إلا أنه لهما دور فعال في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار، و خصها القانون بتعريف و اجراءات تميزها عن باقي الشهادات و تفصل في شهادة التعمير (أولا)، بطاقة المعلومات (ثانيا).

أولا: شهادة التعمير.

تعد شهادة التعمير أداة رقابة مسبقة لعملية البناء، إذ يمكن لكل شخص يرغب في تقديم طلب للحصول على رخصة البناء يجب عليه إرفاقها بشهادة التعمير.

أ/ تعريف شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من أهم الشهادات العمرانية المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، كعقد من عقود التعمير و التي تلعب دورا مهما في ضبط عملية البناء و التعمير¹، كما تعد من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة و التعمير ، لما تقدمه لكل شخص يريد التعرف على حقوقه الواردة على عقار ما، و الحدود المقيدة لها و كذا مدى إمكانية البناء و شروط ذلك.²

¹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 143.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 59.

بالإضافة إلى ذلك نص القانون 90-29 على ما أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.¹

ب/ إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

للحصول على شهادة التعمير يجب إتباع إجراءات معينة فلقد جعل المشرع الجزائري الحصول على هذه الأخيرة إختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 و تتمثل هذه الإجراءات في:

أ/طلب شهادة التعمير

بناءا على المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني و ينبغي أن يتضمن البيانات التالية:²

- طلبا خطيا ممضي عليه صاحب الطلب
- اسم مالك
- تصميم مفسلا حول الوضعية، يسمح تحديد القطعة الأرضية
- رسم يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

ب/ تحقيق في طلب شهادة التعمير

ويودع في نسختين و يسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير في البلدية المختصة إقليميا³، و يدرس الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية و يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة

¹ - انظر المادة 51 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 459.

التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب التوجيهات مخطط شغل الأراضي أوفي حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، يمكنها الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تراها ضرورية، طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.²

بعد الإنتهاء من دراسة ملف طلب شهادة التعمير، تسلم من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي و يتم تبليغها إلى المعني بالأمر خلال خمسة عشر 15 يوماً موائية لتاريخ إيداع الطلب³، تعلق نسخة منه على مستوى البلدية لإعلام الجمهور، و يجب أن تحتوي هذه الشهادة على مجموعة من البيانات كمواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية، و الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية ... إلخ.⁴

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض تسليم شهادة التعمير، لأنه لم تحدد حالات الرفض لشهادة التعمير، هذا ما يجعل النزاعات متعددة بشأنها، و عند سكوت الإدارة و عدم الرد على الطلب خلال الآجال المحددة، يجوز للمعني بالأمر رفع طعنا إداريا أمام الجهات المختصة.⁵

ثانياً: بطاقة المعلومات

تعد بطاقة المعلومات من الوثائق التي يمكن للمعني بحقوق البناء الحصول عليها طبقاً لإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يعرفها في مادته الثانية على أنها وثيقة إدارية يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها، لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب⁶، و يجدر

¹ - إقلولي رايح أولاد صافية، المرجع السابق، ص 137.

² - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 149.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 63-64.

⁴ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 150.

⁵ - بالة عبد العالي، المرجع نفسه، ص 151.

⁶ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الإشارة إلى أن هذه البطاقة لا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير¹ و هو ما أكدته المادة 2/2 من نفس المرسوم و الذي جاء فيها: "...، و لا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

تحضر بطاقة المعلومات بنفس إجراءات شهادة التعمير، تتضمن نفس البيانات ماعدا هوية المالك و تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهرين حسب المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) و لكن التعديل الذي جاء في المرسوم 15-19 قد قلص المدة إلى 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، و تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر في م.ت 15-19² بعد ما كانت محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ في المرسوم التنفيذي 91-176.

تختلف بطاقة المعلومات عن شهادة التعمير في بعض النقاط و تتمثل في:

بطاقة المعلومات تقدم للمواطن أما شهادة التعمير تقدم للموثق و المواطن، و تكمن مدة صلاحية بطاقة المعلومات 3 أشهر على خلاف شهادة التعمير التي ترتبط صلاحيتها بمخطط شغل الأراضي أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.³

بالنسبة للمنازعات المتعلقة ببطاقة المعلومات فهي تتطابق تماما مع منازعات شهادة التعمير بما أنها تعتبر وثيقة إدارية توضيحية معلوماتية تخضع للقواعد المتعلقة بالمنازعات الإدارية، فهي ليست رخصة إدارية لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني، رغم ذلك على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية، لكن لم ترد أية قضية أو نزاع في هذا الشأن لذا لا يمكن التفصيل فيه.

الفرع الثاني: شهادة التقسيم و شهادة المطابقة

¹ - إقلولي رايح أولاد الصافية، المرجع السابق، ص ص 132-133.

² - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 60.

تعتبر شهادتي التقسيم و المطابقة آلية رقابية تعتمد على الجهات الإدارية المختصة قبل الشروع في عملية التهيئة للحفاظ على النظام العام و حماية البيئة و تحقيق السياسة العمرانية المطلوبة لذا سندرس في هذا الفرع شهادة التقسيم (أولاً)، و شهادة المطابقة(ثانياً).

أولاً: شهادة التقسيم.

تتمتع شهادة التقسيم بأهمية بالغة في مجال التعمير، لذا تضبط بشروط و اجراءات محددة و هذا ما سنوضحه كما يلي:

أ/تعريف شهادة التقسيم :

تعرف المادة 33 مم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي : " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"، فهي وثيقة إدارية يطلبها الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً من السلطة الإدارية المختصة بهدف تقسيم عقاره المبني و تحديد ضوابط تمكنه من تقسيم الملكية المبنية إلى قسمين أو أكثر.¹

من خلال ما سبق يمكن أن نستنتج أن شهادة التقسيم وثيقة تعد وفق نموذج معين تسلم من طرف ر.م.ش.ب دون سواء لمالك العقار المبني أو موكله لتقسيمه إلى قسمين أو أكثر²

ب/إجراءات الحصول على شهادة التقسيم:

للحصول على شهادة التقسيم يجب اتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب، و التحقيق فيه، لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم.

1/ طلب شهادة التقسيم:

¹ - حوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، 2010، ص 209.

² - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 136.

تعد شهادة التقسيم إجراء إداريا إختياريا للشخص سواء كان الشخص طبيعيا أو معنويا، و ذلك بطلب منه بشرط ان تتوفر كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به و يشمل الطلب على الوثائق اللازمة.

- مضمون الطلب:

و نعني بذلك الوثائق التي تثبت صفة المالك و الوثائق الخاصة بالتقسيم، يتوجب على مالك العقار أو موكله ان يرفق طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل طبقا لأحكام التقنين المدني، وإما بنسخة من القانون الاساسي إذا كان الموكل أو المالك شخصا معنويا¹

كما يدعم هذا الطلب حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بملف يشمل على الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الاتية:
- حدود القطعة الارضية و مساحتها.
- مخطط كتلة البيانات الموجودة على مساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

إقتراح تقسيم مساحة الأرضية

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.²
- و يتم إيداع الملف في خمس نسخ بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار .

- الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم:

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 211.

² - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن ر.م.ش.ب هو المختص بتسليم شهادة التقسيم بموجب المادة 36 منه، و بذلك استبعد الوالي و الوزير المكلف بالعمران من هذا الإختصاص بالرقابة بالرغم من تطبيق ذلك في رخصة البناء، وهذا عملا بمبدأ " تقريب الإدارة من المواطن"¹.

جاء في المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث نصت على: " تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات (03) ابتداء من تاريخ تبليغها"، فهنا من خلال المادة يتبين أن المشرع الجزائري مدد أجال صلاحية شهادة التقسيم ب ثلاث سنوات بعد ما كان سنة واحدة.²

3/ مضمون شهادة التقسيم:

بعد دراسة طلب شهادة التقسيم و التحقيق فيه وفقا للضوابط القانونية و الأجال المحددة و للإجراءات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، فإنه يتوجب على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرار إداري صريح بحيث يتخذ هذا القرار المتعلق بشهادة التقسيم إحدى الصور المنصوص عليها قانونا، إما أن يكون القرار المتضمن إصدار هذه الشهادة بالموافقة أو الرفض أو سكوت الإدارة.

لما يكون الملف يفي بجميع شروط التعمير، تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح شهادة التقسيم في أجل شهر من تاريخ تسليم الطلب و تبلغ إلى صاحب الطلب، يكون مرفوقا بنسخة من الملف³، كما توضع نسخة تحت طائلة الجمهور بمقر ر.م.ش.ب بموقع وجود الملكية المقسمة و تحفظ النسخة الرابعة بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 191.

² - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 141-142.

³ - انظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

يمكن للسلطة المختصة أن ترفض طلب الشهادة بقرار مسبب و معلل¹، يجوز لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضى بالرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع، أو في حالة ما إذا لم ترد السلطة المختصة في أجل مدة شهر من تاريخ إيداع الطلب يمكن للمعني، و تسلم أو ترفض هذه الشهادة خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديم الملف، و إذا انتهت هذه المدة و لم تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار أن يودع صاحب الطلب طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، و هذه الأخيرة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران خاصة بالولاية أن ترد على الطلب إما بالموافقة أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن.²

ثانيا: شهادة المطابقة

لم يحدد المشرع الجزائري تعريفا خاصا بشهادة المطابقة، لكن من خلال استقراءنا للنصوص القانونية و المراسيم التنفيذية المتضمنة لشهادة المطابقة سنحاول تقديمها كآلاتي:

أ/ تعريف شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة يعد بمثابة إذن باستعمال المبني محل رخصة البناء، أو في شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية و وجهتها و ارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلمة بطريقة صحيحة.³

وكما تعد وثيقة تعلن أن إنشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة و محصورة في حدود النقاط المدروسة و المحددة من خلال رخصة البناء كما قام المشرع الجزائري بتعريفها أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو قبل الوالي.⁴

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 192.

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

³ - لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 460 .

⁴ - انظر المادة 75 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

و أكدته المادة 56 من القانون 90-29 التي نص فيها: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلمه شهادة المطابقة."

ومن خلال هذه التعاريف يمكن القول أن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء و التعمير، كما تعتبر أداة قانونية للترخيص بإستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله.

من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها في مادته 63 أنه يتوجب على كل مستفيد من رخصة البناء هند الانتهاء من الأشغال و التهيئة المتكفل بها لإستخراج شهادة المطابقة و بالتالي فهي إجبارية.

ب/ إجراءات إعداد شهادة المطابقة:

حدد المشرع الجزائري جملة من الاجراءات الواجب إحترامها للحصول على شهادة مطابقة البناءات المرخصة و المنتهية بها أشغال يتوجب على القائم بها تقديم طلب أمام الجهة المختصة بغرض إستغلالها و إستعمالها في الغرض الذي خصصت له، لتتم بعد ذلك دراسة الطلب و التحقق من مطابقة الأشغال للرخصة و المقاييس و المخططات، لتختتم بالبث في الطلب إما بالموافقة عليه أو رفضه.¹

1/ تقديم طلب شهادة المطابقة:

حددت المادتين 63 و 66 من المرسوم رقم 15-19 الشروط الواجب توافرها في كل من طلب شهادة المطابقة، و كذا صفة طالبها.

- طلب شهادة المطابقة:

عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوم إيداع تصريح في نسختين يشهد على انتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة

¹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 155.

للتجهيزات الجماعية و البنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم نفسه، و تسلم بعد ذلك نسخة من تصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة.¹

أما إذا لم يودع الباني تصريحا بذلك حسب الشروط و الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يمكن إدراج المطابقة تلقائيا و وجوبا بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر و تسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 إلى 69 من نفس المرسوم.²

- ملف الواجب إرفاقه بالطلب:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق و هي:³

تصريح يشهد على انتهاء الأشغال إذا كانت البيانات أو محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور.

و يجب أن يشتمل التصريح على البيانات التالية المذكورة في القانون رقم 08-15:⁴

- إسم و لقب مالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية.

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

² - مشرّن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تّشّير و حفظ الملك الوقي العام ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر، 2017، ص ص 105-106 .

³ - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁴ - بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسية، المركز الجامعي، تمارست ، العدد 11، الجزائر، جوان 2014، ص ص 173-174.

- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها.
 - مراجعة رخصة البناء المسلمة و تاريخ إنتهاء صلاحيتها.
 - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء.
- إضافة إلى ملف آخر منصوص عليه طبقا لمرسوم التنفيذي 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، فعندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبنانية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، كما جاء في المادة 20 من قانون 08-15 فإن الملف يحتوي على ما يلي:¹

- الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة و المتمثلة في نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو نسخة من العقد الإداري
- مخطط الكتلة للبناية كما إكتملا سلم 1/500
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة الأرض
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما إكتمات سلم 1/50
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .
- كيفية إجراء المطابقة:

أوجب المشرع الجزائري على رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانونا، إضافة إلى ممثل القسم الفرعي على مستوى الدائرة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء²، حيث يستدعي ر.م.ش.ب هذه اللجنة و ذلك في أجل 15 يوم عند إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الإقتضاء³، و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارات بالمرور يخطر فيها المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء مراقبة و مرور اللجنة و ذلك قبل 8 أيام على أقل.

¹- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات، ج، ر، العدد 24، الصادرة في 06-05-2009.

²- المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³- المادة 1/67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

في حالة ما إذا لم يودع التصريح بإنهاء الأشغال ضمن الشروط و الأجال المطلوبة تبعا لأجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال في حالة ما إذا تمت مطابقة أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة و البيانات التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة.¹

2/ الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

خلافا لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى الذي حدد الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة في كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة و حصرتها في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، سواء كانت رخصة البناء المسلمة مسبقاً من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.²

3/ مضمون قرار شهادة المطابقة:

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة محضرا للتحقق في مدى المطابقة، بعد ذلك ترسله في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ خروجها إلى رئيس م.ش.ب، و تبين خلال هذه الأخيرة مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها، وعليه فإن ر.م.ش.ب يصدر قرار بمنح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء وفقا نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 15-19.³

- رفض طلب شهادة المطابقة:

حسب المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه ينتج على عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء فإنه يتم رفض تسليم شهادة المطابقة و إشعار الطالب بذلك و إلزامه بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القانون 90-

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 192-193.

² - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 159 .

³ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

29 سالف الذكر، وقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالإنهاء من البناء¹، فعند انقضاء هذه المدة القضائية يقوم ر.م.ش.ب بتسليم شهادة المطابقة خلال (3) أشهر التالية لإيداع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية و تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

و في حالة عدم تلقيه إجابة لطن الأول خلال المدة المحددة، يمكنه ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، و في هذه حالالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.²

أكد المشرع الجزائري على أن سكوت الإدارة و عدم ردها على الطلب المقدم خلال الآجال القانونية يعتبر رفضا ضمنيا للطلب، و أجاز له الطعن فيه و في قرار الرفض الصريح إداريا و قضائيا بنفس الأشكال و الإجراءات المتبعة في الطعن ضد قرار رفض رخصة البناء.³

المطلب الثاني

طبيعة الدعاوى المرفوعة ضد الشهادات

يجوز لصاحب الطلب الشهادات أن يرفع دعوى إلغاء التي يختص فيها القاضي الإداري لكن قبل ذلك يمكن أن يسلك طرق الطعن الإداري على مستوى الإدارة، كما يختص القاضي الجزائري في المخالفات المرتكبة في إطار الشهادات و هذا ما سيتم توضيحه في الدعوى المثارة ضد شهادة التعمير و بطاقة المعلومات (الفرع الأول)، و الدعوى المثارة ضد شهادة التقسيم و شهادة المطابقة(الفرع الثاني).

الفرع الاول: الدعوى المثارة ضد شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

¹ - المادة 78 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير و البناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، الجزائر، جوان 2020، ص 67.

³ - بالة عبد العالي ، المرجع السابق، ص 161.

من خلال المادة 51 من القانون 90-29 فإن المشرع لم يعر لشهادة التعمير و بطاقة المعلومات أي إهتمام وأهمية بالغة لأنهما مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، إذ يعتبرهما مجرد وثيقة، بمثابة رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري، تسلمان لطالبيها من أجل إمداده بالمعلومات المتعلقة بقطعه الأرضية.

أولاً: الدعوى المثارة ضد شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة توضيحية أو معلوماتية تصدر من سلطة إدارية مختصة¹، و أن لها دور في عملية البناء و باعتبارها قرار إداري يصدر من سلطة إدارية مختصة يمكن الطعن فيه، في حالة ما إذا شابها عيب من عيوب القرار الإداري²، و بناء على المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يحق لطالب الشهادة اللجوء إلى الشكوى السلمية في حالة ما إذا لم ترد عليه الإدارة أو لم يقتنع برد الإدارة عليه، كما يمكنه اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن³، و بعد المطالبة بإلغاء قرار الرفض يحق للمعني أن يقدم طلباً جديداً أمام الإدارة يتضمن طلب شهادة التعمير، و إذا تبين للقاضي تعسف الإدارة و عدم مشروعية موقفها حين إذن يلزم الإدارة بتسليم شهادة التعمير.⁴

تقوم دعوى مسؤولية الإدارة على الخطأ المرفقي و تنشأ بسبب التأخير الغير المبرر لعدم تسليم الرخصة، أو رفض تسليمها أو منحها بموجب قرار غير مشروع و تم إلغاءه بقرار من القضاء، يجب أن يثبت الخطأ والضرر من طرف طالب الشهادة و يجب أن يكون مادياً و حقيقياً.⁵

ثانياً: الدعوى المثارة ضد بطاقة المعلومات .

¹ - إقلولي رابح أولد صافية، المرجع السابق، ص 133.

² - كمون حسين، المرجع السابق، ص 48.

³ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁴ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 65.

⁵ - منصور نور، المرجع السابق، ص 68.

بالنسبة للمنازعات المتعلقة ببطاقة المعلومات فهي تتطابق تماما مع منازعات شهادة التعمير بما أنها تعتبر وثيقة إدارية توضيحية معلوماتية تخضع للقواعد المتعلقة بالمنازعات الإدارية، فهي ليست رخصة إدارية لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني، رغم ذلك فإنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية.

الفرع الثاني: الدعوى ضد شهادة التقسيم و شهادة المطابقة

بعد التأكد من توفر الشروط الشكلية لصحة الدعوى يتصدى القاضي الإداري للموضوع من خلال النظر في مدى مشروعية شهادة التقسيم و شهادة المطابقة محل الطعن و بالذات الدفع الذي أشار إليه المدعي لتأسيس دعواه و المرتبطة بعدم صحة و شرعية إحدى أركان القرار الإداري إن نتائج فحص المشروعية يحدد مصير القرار و الدعوى برمتها، لذا تخضع هذه الشهادات إلى للرقابة القضائية سواء القاضي الإداري أو القاضي الجزائي و هذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع منازعات شهادة التقسيم (أولا)، منازعات شهادة المطابقة (ثانيا).

أولا: منازعات شهادة التقسيم

يعد ما ينطبق على رخصة البناء ينطبق على شهادة التقسيم باعتبارها وثيقة إدارية تطبق عليها القواعد العامة التي تتعلق بالقرار الإداري من حيث الشروط و الإجراءات المتبعة و طرق الاعتراض¹، و هذا ما أكده المرسوم التنفيذي 15-19، و يمكن أن ينتج عن رفض منح شهادة التقسيم نشوب نزاع مما يستدعي تسوية النزاعات الناشئة عنها و هذا عن طريق الطعن.²

كما يجوز للمتضرر أن يتقدم بالطعن أمام الإدارة أي القيام بإجراء التظلم الإداري، و تكون من تاريخ تبليغ القرار كما يجوز للشخص خلال هذه المدة و قبل رفع دعواه أن يدلي بتظلم إلى الجهة مصدرة القرار، وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد يستفيد المتظلم من شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار و ينجز هذا برفع دعوى أمام المحكمة المختصة³، و

¹ انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² شعلال سهام، عطاق نادية، المرجع السابق، ص 107.

³ بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق، ص ص 94-95.

نفس الحالة بالنسبة عدم الرد على طلبه، كما يحق له الطعن في حالة عدم إقتناعه بقرار الإدارة يمكنه إيداع طعن ثاني للوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع إذا لم يرد أي رد على الطعن الأول، تقوم مصالح الوزارة المكلفة بالعمران في الوضعية بتكليف مصالحها على مستوى الولاية بالرد على صاحب الطلب سواء بالإيجاب أو بالرفض المعطل في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع القرار، ولا تعتبر هذه الدعوى الوحيدة في مواجهة الإدارة بل يجوز للمتضرر استعمال دعاوى أخرى و هذا لغاية المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمتضرر جراء قرار الإدارة و تتمثل هذه الدعاوى في دعوى التعويض و الدعوى المدنية.¹

عند التعدي على قواعد التهيئة و التعمير تتولد عنها مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون، حيث يفرض القاضي الجزائي الغرامات أو عقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة و هذا لردع هذه المخالفات و الجرائم²، لكن بالرجوع إلى م.ت 06-55 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، فإنه لم ينص صراحة على المخاطر التي تختص بها شهادة التقسيم و جل النصوص القانونية الجديدة لم ينص على المخالفات التي ترتكب ضد هذه الشهادة حتى القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير لم ينص على ذلك، فنجد فقط نص عام غير واضح المتمثل في المادة 77 من القانون 90-29، لم يبرز فيها بالتفصيل هذه الأفعال حسب طبيعة كل رخصة أو شهادة عمرانية³، و تدعى الجريمة المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29 بجريمة التعمير بدون رخصة و وضعها في طابع الجنحة حيث يعاقب عليها بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 د.ج، و يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة.⁴

ثانيا: منازعات شهادة المطابقة

¹ - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2010، ص ص 61-79.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 136.

³ - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 270.

⁴ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

يمكن القول بأن شهادة المطابقة تعتبر من أهم آليات الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء والتعمير، إذ من خلالها تتمكن الجهة الإدارية المختصة من الرقابة على ما تم إنجازه من أعمال البناء ومعرفة مدى مطابقته لأحكام رخصة البناء المتعلقة به، ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا، لذا تثير شهادة المطابقة عدة منازعات بين الإدارة و الأفراد، و يتقاسم الإختصاص في هذه المنازعات القضاء الإداري و القضاء الجزائي حسب طبيعة النزاع وأطرافه.

تعد شهادة المطابقة هي آخر وسيلة رقابية بعدية يمكن تطبيقها على البنايات والمنشآت المبنية، وعليه فإن أي مخالفة لما ورد في رخصة البناء، خاصة إذا تعلق الأمر بالمساس بأحد عناصر البيئة والنظام الايكولوجي والعمراني، يؤدي بصاحبها حتما إلى رفض منحه وتسليمه شهادة المطابقة، والتي صدر بخصوصها قانون كامل هو القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البيانات واتمام إنجازها، حيث شدد فيه المشرع الجزائري على العقوبات جزاء لعدم الإلتزام بإحترام الطبيعة ومكوناتها، والبيئة وعناصرها.

و عند إتمام أشغال البناء وعدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء¹، فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها و السلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها فإن قرار الإدارة المتضمن رفض شهادة المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الادارية²، و في حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون سبب هنا يكون له إمكانية رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن

¹ - يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 05، مارس 2018، ص 09.

² - درودي زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2014/2015، ص

التأخير في إستغلال المبني¹، كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران، كما تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين، وتثبت أن أشغال تمت وفقا للموصفات و إن الأشغال، المنشآت لا تمس بحقوق الغير.²

تثير شهادة المطابقة منازعات تدخل في اختصاص القضاء الجزائي الذي يفصل في المخالفات و الجرائم فبعد القيام بعملية المراقبة للأشغال المنجزة من قبل اللجنة المختصة، ونظرا لوجود العديد من البناءات المشيدة عشوائيا في وقت سابق على أراضي تحصل عليها أصحابها بطرق غير شرعية أو بنيت بدون رخصة بناء، فقد حاول المشرع تسوية وضعية البعض منها بإصدار القانون 08-15 المتعلق بتسوية البناءات ومطابقتها، والذي استثنى بعض البناءات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها³، إذا قام المالك بإنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية للتهيئة والتعمير، فإن للسلطة الإدارية الحق في رفع دعوى قضائية استعجالية لوقف الأشغال، وكذا توقيع الغرامات، وقد يصل الأمر إلى الحبس في حالة العود.

إضافة إلى إمكانية الأمر بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل⁴، إذ برز عدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإن الإدارة تعلم المعني بالأمر بأنه يجب القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة، و أنه يتعرض للمتابعة إذا لم ينفذ الأمر، ويعتبر هذا الإنتهاك جنحة يعاقب عليها وفق نص المادة 77 من ق 90-29 و تؤكد المادة 76 مكرر 05 من ق رقم 04-05 المعدل والمتمم لق رقم 90-29، و يحزر العون المخول محضر معاينة مع تحديد الغرامة،

¹ - بكير حكيمة، الوسائل القانونية من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لونييسي علي بليدة، الجزائر، 2012/2013، ص ص61/62

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 153.

³ - جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية

الحقوق العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2017-2018، ص 51.

⁴ - المواد من 75 إلى 78 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

و ينبغي على المعني تسديد الغرامة في أجل لا يتعدى 30 يوم و يبدأ سريانها من يوم تسليم المحضر، تقرر الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي، و هذا بعد ارسال المحضر المحرر إلى الجهات القضائية المختصة و رئيس المجلس الشعبي البلدي و يرسل أيضا إلى الوالي، و إذا لم يخضع المخالف للحكم تقوم الجهة المختصة بتنفيذ الحكم على نفقة مرتكب المخالفة.¹

و يجب أن تحترم البناءات التي يمكن تسويتها بالشروط التالية:²

- القواعد العامة للتعمير فيما يخص:
 - ✓ التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية،
 - ✓ الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة،
 - ✓ تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص،
 - ✓ تجاوز مساحة شغل الأراضي،
- معايير البناء و الأمن، لاسيما المناطق الزلزالية.

كما نص القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها على العديد من المخالفات فيما يتعلق بشهادة المطابقة، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، حيث تقدر الغرامة بناء على نوع البناء و نوع المخالفة و حسب حجم المساحة التي تم الإعتداء عليها³، و يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن

¹ - المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 04-05 المعدل و المتمم قانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02-02-2022، يحدد شروط تسوية البيانات غير

المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج. ر، العدد 09 المؤرخة في 03-02-2022 .

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، السالف الذكر.

يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى اثنتي عشر
12 شهرا، وتضاعف الغرامة.¹

¹ - المادة 82 من قانون رقم 08-15، السالف الذكر .

الخاتمة

في ختام دراستنا لموضوع منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري يتبين لنا أن المشرع الجزائري بذل في سبيل وضع إطار قانوني محكم للآليات العامة و الخاصة للتهيئة و التعمير مجهودات كبيرة ، كما وضع مجال للتشريع العمراني لمنح السلطات المعنية الآليات القانونية الضرورية لتنظيم عملية البناء والتعمير، و من أجل جعل تدخل الدولة في مجال العمران تدخلا فعالا، وتجسد ذلك من خلال ترسانة من النصوص القانونية التي كانت بمثابة الركيزة الأساسية في تكوين قانون التعمير بهدف المحافظة على النظام العام، و لكن برغم من ذلك فإن هذه القواعد العمرانية ليس لها دور فعال ومؤثر فعلا وهذا يعود إلى إهمال السلطات المحلية المختصة ولامبالاتها بعواقب وآثار عدم الإلتزام بتنفيذ الأحكام والقواعد القانونية التي جاءت بها مختلف النصوص المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير.

بعد دراستنا للموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج:

- المشرع الجزائري باعتماده على مجموعة من السندات العمرانية لتنظيم مجال التهيئة والتعمير حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني، و لكن لم تكن كافية لتحقيق الحماية التامة لقواعد التهيئة و التعمير.
- ان ميدان التهيئة والتعمير يشكل قيمة نوعية لذلك فهو محمي بموجب التشريع ويلقى تسييره من قبل الادارة العامة التي تمارس صلاحيتها في هذا الصدد بمقتضى المخططات العمرانية و الرخص و الشهادات، و فرضت هذه الآليات لغرض التنظيم وحماية العمران، و ليست لتقييد حرية الأفراد.

- رغم المجهودات الكبيرة الموجهة لتحسين و تطوير و ترقية وسائل و آليات حماية البيئة سواء في قانون التعمير أو في القوانين المتصلة به و المؤثرة فيه و تكريس أنواع كثيرة من الرقابة وقائيا و ردعيا، و لكن النتائج في الواقع بعيدة عن المقاصد و الأهداف المسطرة نظرا لغياب التجانس و الإنسجام بين كثير من النصوص القانونية و انفصامها عن الواقع.
- باعتبار أن القوانين المتعلقة بهذا المجال تضم بين دفتيها مجموعة من القواعد ذات الصبغة الإدارية والجنائية والمدنية، والتي في حال قيام أي خرق لها، يولد منازعات في الموضوع تترجم في شكل دعوى يتم رفعها أمام الجهة القضائية المختصة، ومن ثم يكون التدخل القضائي مزدوجا بحسب القاعدة القانونية التي تم خرقها أو المساس بها.
- إن المخالفات المرتكبة ولا تزال مستمرة من قبل المواطنين هو دليل على نقص الثقافة العمرانية لدى الأفراد خاصة الإحساس بخطورة المخالفات المرتكبة من قبلهم في ميدان البناء سواء عند مخالفة الإجراءات القانونية المتعلقة بالبناء أو القواعد التقنية ومدى تأثيرها السلبي على النسيج العمراني وعلى مستقبلهم والأجيال القادمة.
- ويعتبر دور القضاء الإداري من أهم الأدوار التي يلعبها القضاء في مادة التعمير من خلال بسطه لسلطته الرقابية على أعمال الإدارة التي تمارسها في مجال الضبط الإداري وذلك من خلال اجبار هذه الأخيرة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا الرخص التي سبق ان سلمتها للغير.
- تظهر الصعوبة في دعاوى التعويض المرفوعة من طرف الغير المتضرر من منح تراخيص غير مشروعة.
- يُصعب من مهمة القاضي الجزائي هو انعدام إطار قانوني موحد لجرائم العمران، فنجد البعض منها منصوص عليه في القانون رقم 05-90 أما باقي

الجرائم فتم النص عليها في عدة قوانين يصعب حصرها، منها قانون الأملاك الوطنية، قانون التوجيه العقاري، وقانون مطابقة البناءات واطماف إنجازها، وقوانين حماية الساحل والمناطق المحمية، مما يخلق إشكالات قانونية للقضاة، تظهر في صعوبة تحديد النص القانوني الواجب التطبيق، خاصة إذا كانت الجريمة منصوص عليها في أكثر من نص قانوني.

- قصور الحماية الردعية للمجال العمراني، ومن مظاهره نجد عدم الخوف من العقاب من طرف المخالفين، ويظهر ذلك من خلال عدم حضورهم لجلسات المحاكمة بالمقارنة مع باقي الجرائم
- اعتبار أن جل أحكام الإدانة تقضي بغرامات هزيلة ولا تنص على عقوبة الهدم أو إعادة الحالة إلا نادرا. كما نلمس حالات عصيان المخالفين لقرارات الهدم الإدارية بل وأحيانا يتم مواجهتها بالقوة.
- عدم فعالية العقوبات المقررة في قوانين العمران، وتظهر أسباب ذلك، في أن العقوبة الأصلية فيها لا تضم سوى الغرامات، ولا وجود للعقوبات السالبة للحرية إلا في حالة العود

كما توصلنا في دراستنا إلى توصيات أهمها:

- ينبغي على المشرع الجزائري أن يجمع القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير في مصدر تشريعي واضح ، وعدم تركها مبعثرة في عدة نصوص.
- ينبغي تطوير و المد بالمزيد من الاهتمام بمشاريع مخططات التهيئة والتعمير و هذا لتفادي عجزها أمام التحديات التي تطرحها اليوم المدينة والمجتمع المدني.
- يجب على المشرع أن يقلل من صرامة إجراءات الحصول على السندات العمرانية
- فرض الإنضباط و الردع اللازم و المتابعة الجدية لكل ما يتعلق بالعمران، لتفادي انتاج المزيد من الفوضى العمرانية

- نشر الثقافة العمرانية لخلق محيط اجتماعي متفهم و مدرك لأهمية قواعد التنظيم العمراني و خطورة الأوضاع و آثارها على البيئة و التجانس العمراني و ما تحمله من عواقب سلبية في الجوانب الإجتماعية الإقتصادية و حتى السياسية.

قائمة المصادر

و المراجع

قائمة المراجع

/ باللغة العربية:

أولا - الكتب:

1. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية وسائل قانونية)، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2015.
2. بالي عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
3. بن طيبة صونية، الإستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
4. بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة 01، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
5. القسم الأول الاطار النظري، للمنازعات الإدارية، طبعة 01، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
6. بو عمران عادل، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2021.

8. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004.

9. مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تئمير و حفظ الملك الوقفي العام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017.

10. مطاوي سليمان، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.

11. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، د.ط ،دار هومة، الجزائر، 2010.

ثانيا- الرسائل و المذكرات الجامعية

أ- الرسائل (دكتوراه):

1. بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2016-2017،

2. جروني فائزة، طبيعة قضاء وقف تنفيذ القرارات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010-2011

3. زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه، تخصص القانون العقاري و البيئة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013-2014.

4. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2014-2015.

5. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

6. مجاجي منصور، رخصة البناء كاداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2007.

7. الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2016-2017.

ب - مذكرات الماجستير:

1. بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة و التعمير في مجال الاراضي الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013-2014.

2. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009.

3. حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2010.

4. خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010.

5. عباسي رفيق، الابعاد القانونية لصفقة الاشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، القانون العام للاعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012 .
 6. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة الماجستير القانون العام فرع الإدارة العامة ،القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.
 7. قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2013-2014.
 8. لعويجي عبد الله، "قرارت التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماجيستير تخصص إدارة و مالية جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2013-2014.
 9. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2011-2012.
- ج- مذكرات الماستر:

1. بكير حكيم، الوسائل القانونية من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لونييسي علي بليدة، الجزائر، 2012-2013 .
2. بن صافية حفيظة، آليات و قواعد الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهدة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2012-2013 .

3. جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2017-2018.
4. جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2017-2018.
5. خليف حسينة، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2016-2017.
6. خيزري نذير، محمد دوداري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2016-2017.
7. درودي زولبخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2014-2015.
8. زناتي إيمان، بن سعدية ربيحة، منازعات العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، الجزائر، 2017-2018.
9. شعلال سهام، عطف نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 90-29، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017-2018.

10. قانة الحاج، منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد لحمد ابن باديس مستغانم، الجزائر، 2019-2020.
11. ميمون منصور، علي الشريف، آليات الرقابة على مخططات التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة و تعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، الجزائر، 2019-2020.

ثالثا: المقالات

1. بحماوي الشريف ، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسية، المركز الجامعي، تمناست ، العدد 11، الجزائر، جوان 2014، ص ص 165-182.
2. بريج محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس، جامعة وهران، 2 مارس 2018، ص ص 102-117.
3. بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، 2018، ص ص 649-665.
4. بلحاج سعد، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة التعمير و البناء، العدد 03، جامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر، سبتمبر 2019، ص ص 39-66.
5. بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليلة2، العدد 10، 2016، ص ص 113-127.
6. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2008، ص ص 9-28.

7. العيفوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة الدفاتر السياسة و القانون، جامعة عبد الرحمان ميرة ، العدد 02، الجزائر، 2022، 126-135.
8. مجاجي منصور، "أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس المدية، العدد الأول، الجزائر، نوفمبر 2007، ص ص 9-31.
9. ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير و البناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، الجزائر، جوان 2020، ص ص 49-79 .
10. الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، 2018، ص ص 79-101.
11. يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 05، مارس 2018، ص ص 68-78.

رابعا- المطبوعات الجامعية.

1. غازي خديجة، محاضرات في البيئة و العمران، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، الجزائر، 2020-2021.

2. كمون حسين، محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، موجهة لطلبة السنة الأولى
ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند
أولحاج، البويرة، الجزائر، 2018- 2019
3. لعميري ياسين، آليات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مطبوعة مقدمة لطلبة السنة
الثانية ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي
محند أولحاج، البويرة، 2020-2021.

خامسا- النصوص القانونية:

أ - الدستور :

1. المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07-12-1996 يتعلق بإصدار نص
تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-11-1996، ج.ر، العدد 76،
المؤرخة في 08-12-1996، متم بموجب ق رقم 02-03، المؤرخ في -2002
04-10، ج.ر العدد 25، الصادرة في 14-04-2002، و المعدل بموجب ق
رقم 08-19، المؤرخ في 15-11-2008، ج.ر، العدد 63 ، الصادرة في
16-11-2008، و المعدل والمتمم بق رقم 16-01، المؤرخ في 06-03-2016
، ج.ر، العدد 14، الصادرة في 07-03-2016، و المعدل و المتمم ب ق 20-
442، المؤرخ في 30-12-2020، ج ر، العدد 82، المؤرخ في 30-12-2020.

ب- النصوص التشريعية:

- 1- القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30-05-1998، يتعلق باختصاص
مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة الرسمية، العدد 37 لسنة 1998.
- 2- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1996 يتضمن قانون الإجراءات
المدنية (ملغى)، بموجب القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25-02-2008،
ج.ر، العدد 47، الصادرة 09-06-1966.

- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر. رقم 78، يتضمن القانون المدني، ج.ر. العدد 78، المؤرخ في 30-09-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10، المؤرخ في 20-06-2005.
- 4- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.، العدد 49 لسنة 1998 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، ج.ر.، العدد 55 لسنة 1990.
- 5- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 05-06-1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.، العدد 44 لسنة 1998.
- 6- القانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج.ر.، العدد 34، لسنة 2002.
- 7- القانون رقم 03-22، المؤرخ في 28-12-2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.، العدد 83، لسنة 2003.
- 8- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14-08-2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-2004، ج.ر.، العدد 51، لسنة 2004 .
- 9- القانون رقم 06-06، المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر.، العدد 15، مؤرخ في 12-03-2006.
- 10- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 23-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.، العدد 21، لسنة 2008.
- 11- القانون رقم 08-15، المؤرخ في، 20-07-2008 يحدد مطابقة البيانات واطمام إنجازها، ج.ر.، العدد 44 المؤرخة في 03-08-2008 .
- 12- القانون رقم 17-11، مؤرخ في 28-12-2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.، العدد 76، المؤرخة في 28-12-2017.

ج- النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28-05-1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعميرو البناء، ج.ر.، العدد 26، المؤرخة في 01-06-1991.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، العدد 26، المؤرخة في 01-06-1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخ في 31-06-1991.
5. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخلفات التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير ومعانيها وكذا إجراءات المراقبة ، ج.ر، العدد 06 لسنة 2006
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات، ج، ر، العدد 24، الصادرة في 06-05-2009.
7. المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22-09-2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، ج.ر، العدد 55 لسنة 2009 .
8. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام.
9. المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02-02-2022، يحدد شروط تسوية البيانات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج. ر، العدد 09 المؤرخة في 03-02-2022.

رابعاً: الأحكام و القرارات

1. القرار رقم 191.151، المؤرخ في 11-06-1997، نشرة القضاة لسنة 1999، عدد 56، لسنة 1997.

2. قرار رقم 167252، مؤرخ في 27-04-1998، عن الغرفة الإدارية بالمحكمة

العليا، المجلة القضائية، عدد 01 لسنة 1998.

// باللغة الفرنسية:

Djillalai ADJA et Benard DROBENKO, Droit de l'urbanisme,
BERTI, Alger, 2007

Pierre solar-Couteaux, Droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition, Dalloz
Paris, 2000

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال المالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 10 - مشتعلات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتعلات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة / الأتسة / السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنىة :

المادة 2 : تتكون البنىة التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

1 /
 2 /
 3 /
 4 /
 5 /
 6 /
 7 /
 8 /
 9 /

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم :
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد) :
 الساكنة(ة) بـ :
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى :
 وبمقتضى :
 وبمقتضى :

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي :
 و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

السكان(ة) بـ.....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :

بمقتضى...../.....

.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :

الارتفاع الأقصى :

المواصفات الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

داائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنتاج أشغال الهدم :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داشرة :
بلدية :**طلب رخصة البناء**(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الشكر
	الإهداء
04-01	المقدمة
41-06	الفصل الأول: المنازعات المتعلقة بالآليات العامة للتهيئة و التعمير
07	المبحث الأول: مفهوم الآليات العامة للتهيئة و التعمير
07	المطلب الأول مفهوم مخططات التهيئة و التعمير
08	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
08	أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
11	ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
14	ثالثاً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
18	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
18	أولاً: تعريف مخطط شغل الاراضي
20	ثانياً: محتوى مخطط شغل الاراضي
22	ثالثاً: إجراءات الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي
26	المطلب الثاني مفهوم القواعد التهيئة و التعمير
26	الفرع الاول: تعريف القواعد العامة التهيئة و التعمير
28	الفرع الثاني: أحكام القواعد العامة للتهيئة و التعمير
28	أولاً: القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن العمومي
29	ثانياً: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات
30	ثالثاً : القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني
31	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية المنازعات العامة للتهيئة و التعمير

31	المطلب الأول دعوى إلغاء المخططات تهيئة و التعمير
31	الفرع الأول: دعوى إلغاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
37	الفرع الثاني: دعوى إلغاء المخطط شغل الأراضي
39	المطلب الثاني دعوى القضاء الكامل لمخططات التهيئة و التعمير
39	الفرع الأول: دعوى التعويض لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
40	الفرع الثاني: دعوى المسؤولية لمخطط شغل الأراضي
الفصل الثاني: منازعات المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير كآليات خاصة 43-97	
44	المبحث الأول منازعات الرخص العمرانية
44	المطلب الأول مفهوم الرخص العمرانية
44	الفرع الاول: رخصة التجزئة
45	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
45	ثانياً: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
50	الفرع الثاني: مفهوم رخصة البناء و رخصة الهدم.
50	أولاً: رخصة البناء
58	ثانياً: رخصة الهدم
63	المطلب الثاني الدعوى المثارة ضد الرخص
64	الفرع الأول: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة التجزئة
64	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
67	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
68	الفرع الثاني: الدعوى المرفوعة ضد رخصة البناء و رخصة الهدم
69	أولاً: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة البناء
74	ثانياً: الدعوى المرفوعة ضد قرار رخصة الهدم
77	المبحث الثاني المنازعات المثارة ضد الشهادات العمرانية
78	المطلب الأول: مفهوم شهادات التهيئة و التعمير
78	الفرع الاول: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

78	أولاً: شهادة التعمير .
81	ثانياً: بطاقة المعلومات
82	الفرع الثاني: شهادة التقسيم و شهادة المطابقة
82	أولاً: شهادة التقسيم
85	ثانياً: شهادة المطابقة
91	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية الدعاوى المرفوعة ضد الشهادات
91	الفرع الاول: الدعوى المثارة ضد شهادة التعمير و بطاقة المعلومات
91	أولاً: الدعوى المثارة ضد شهادة التعمير
92	ثانياً: الدعوى المثارة ضد بطاقة المعلومات .
92	الفرع الثاني: الدعوى ضد شهادة التقسيم و شهادة المطابقة
93	أولاً: منازعات شهادة التقسيم
94	ثانياً: منازعات شهادة المطابقة
102-99	خاتمة
114-104	قائمة المراجع
122-116	الملاحق
126-124	الفهرس