



جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة بعنوان :

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

تحت إشراف:

رحال سهام

إعداد الطالب(ة):

برينيس شيماء

بحري سفيان

لجنة المناقشة:

الصفة

مؤسسة الانتساب

اسم ولقب الرتبة

الأستاذ

رئيسا جامعة الشاذلي بن جديد -

الطارف

أستاذ محاضر أ

ربعية رضوان

مشرفا جامعة الشاذلي بن جديد الطارف

أستاذ محاضر أ

رحال سهام

ممتحنا جامعة الشاذلي بن جديد الطارف

أستاذ محاضر أ

هماش لمين

السنة الجامعية: 2021/ 2022م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Minister de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحته .

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (X) : بنزيمة بريسيس

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100068070

الصادرة بتاريخ: 2026 / 3 / 17

عن دائرة: بلدية بونعاج

المسجل بكلية : الطارف للعلوم السياسية قسم: الحقوق

والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر عنوانها:

..... طلبة حياتي بريسيس المحلبي الشاذلي البدي

..... في مجال المحاماة

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2022 / 7 / 6

إمضاء المعني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Minister de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحته .

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (ة): السيد بن مسجوري

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 43-77-18-401

الصادرة بتاريخ: 2022/03/25

عن دائرة: ولاية الطارف

المسجل بكلية: الطارف العلوم السياسية قسم: الحقوق

والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر عنوانها:

..... حماية رؤس المجالس الشعبية البلدي

..... في مجال العمارة

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2022/7/6

إمضاء المعني



جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة بعنوان :

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

تحت اشراف:

رجال سهام

إعداد الطالب(ة):

برينيس شيماء

بحري سفيان

لجنة المناقشة:

الصفة	مؤسسة الانتساب	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف	أستاذ محاضر أ	ربيعية رضوان
مشرفا ومقررا	جامعة الشاذلي بن جديدالطارف	أستاذ محاضر أ	رجال سهام
عضوا ممتحنا	جامعة الشاذلي بن جديدالطارف	أستاذ محاضر أ	هماش لمين

السنة الجامعية: 2021/ 2022م

شكر و عرفان

الشكر لله عز وجل وحده فيه التوفيق والسداد وله الحمد حمداً كثيراً

طيباً مباركاً فيه كما ينبغي لجلال وجه وعظيم سلطانه .

إلى الموجهة و الناصحة إلى مقيلة العشرات أستاذتنا الكريمة " رجال سهام "

التي كانت عوناً لنا خلال هذه السنة توجهننا و ترشدنا

فجزاك الله خير جزاء

كما لا ننسى فضل أساتذة قسم كلية الحقوق بجامعة الشاذلي بن جديد

الذين قاموا بتزويدنا

بدرر من المعلومات و المعارف فكانوا خير معين

خلال مشوارنا الدراسي

نتقدم بالشكر إلى كل من ساعدنا من بعيد أو من قريب على إنجاز هذا العمل المتواضع :

الإهداء

إلى من غمراني بحنانهما و عطفهما إلى من أنار دربي و وفر لي سبل الحياة

أمي و أبي

أطال الله عمركما

إلى سندي في الحياة أخوتي و أخواتي

إلى أبناء إخوتي و أخواتي

يمنى ، إيلاف ، تالين ، كوثر ، محمد أنس و رتيلا



سفیان

إلى من علمني النجاح و الصبر... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... أمي.

إلى من علمتني و عانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه... إلى من كان دعاؤها سر نجاحي و
حنانها بلسم جراحي... أمي.

إلى أخي العزيز نضال و أختي العزيزة نورهان

شيماء

الكلمات المفتاحية :

ص : الصفحة .

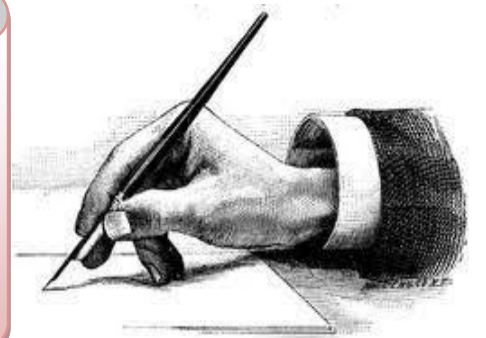
ص ص : من الصفحة إلى الصفحة .

ج . ر . ج . ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .

ط : الطبعة .

ع : العدد .

مقدمة



يعد العمران المرآة العاكسة للدولة التي يقاس مدى تطورها وتقدمها و العكس، فمجال البناء و التعمير أعتبر منذ العصور جزء لا يتجزأ من نشاط الفرد في حياته ، لذلك تعمل جميع الدول على وضع ضوابط ومقاييس قانونية تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها.

إن الجزائر كسائر الدول سارعت منذ الاستقلال لإيجاد آليات وأدوات من أجل التطبيق الصحيح و السليم لقوانين البناء والتعمير ، حيث حاولت إيجاد إطار قانوني بتنظيم حركة البناء على النحو الذي يوفق بين الصالح العام والصالح الخاص، في نفس السياق حرص المشرع الجزائري على فرض جملة من القيود على مستعملي البناء و التعمير ، إذ أن أي توسع في التجمعات السكانية يستوجب وضع مخططات تقنية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، لتأتي بعد ذلك عملية البناء خاضعة لتراخيص وشهادات عمرانية بهدف وضع العمران في إطارها الصحيح ، إذ أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية و تطبيقية موضحا فيها المبادئ الأساسية للتهيئة و التعمير وأبرز هذه القوانين قانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، حيث نصت على كل العمليات الحضارية و المحددة في إطار الأدوات التنظيمية لقواعد البناء و التعمير التي تتمثل في الرخص و الشهادات التي تؤدي دورا هاما في حماية الملكية العقارية والحفاظ على النسيج العمراني الجزائري.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية دراستنا لهذا الموضوع كونه موضوع متجدد يبين صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضل تعديل 2020 من خلال الرخص و الشهادات ، حيث يحق للإدارة التصرف من تلقاء نفسها دون اللجوء للقضاء كإصدار قرار الهدم، إن تحليلنا لصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير تظهر على المستويين العلمي و العملي .

على المستوى العلمي:

تكمن الأهمية في حاجة المواطن لمعرفة الجهة الإدارية المختصة التي يلجأ إليها من أجل الحصول على كل وثائق التعمير ، كذلك الجهة المختصة بالرقابة و احترام الوثائق .

أما على المستوى العملي :

يكمن من خلال التزايد المستمر للتجاوزات و المخالفات العمرانية و الفوضى التي تسود أغلب المدن الجزائرية و الجهود التي بذلتها الدولة من أجل السيطرة على الوضع، ذلك من خلال تقييد النشاط العمراني لإشباع حاجات وتطلعات المواطنين من المساكن و المنشآت.

أسباب اختيار الموضوع:

تأتي دراستنا لإبراز أهمية الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي مجال العمران ودورها الذي لا يمكن الاستغناء عنه في تطبيق قرارات البناء و التعمير ، وقد قسمناها لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية .

الأسباب الذاتية:

الميل لدراسة مجال العمران بصفة عامة و آليات التصدي لظاهرة البناءات الفوضوية بصفة خاصة .

الأسباب الموضوعية:

الانتشار الواسع لظاهرة البناء الفوضوي في معظم أنحاء الوطن لما ينتج عنها من آثار سلبية ، كذلك محاولة إظهار دور الإدارة من خلال الرقابة كونها محور القرارات الخاصة بمجال التعمير و لبنين أسباب انتشار ظاهرة البناء بدون رخصة وما تعود بها على صاحبها وعلى الغير من أضرار مع التركيز على الدستور الجزائري وقوانينه في ضل التعديل 2020

أهداف الموضوع:

تهدف دراسة موضوعنا إلى تسليط الضوء على مختلف الوسائل القانونية و الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار المجال العمراني، سواء ما تعلق منها بالرقابة القبلية أو ما تعلق بالرقابة البعدية ، حيث اعتمدنا بنماذج و من قبل بلدية بوثلجة ولاية الطارف ونذكر منها ،نسخة من قرار الهدم ونسخة من قرار المطابقة و البناء ، الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.

السعي إلى دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح دور الإدارة في هذا المجال .

الوقوف على أهم المستجدات و الإصلاحات التي استحدثها المشرع بمناسبة إصداره لمختلف النصوص القانونية التشريعية و التنظيمية في مجال العمران.

الإشكالية:

يشهد الوضع الذي يعيشه العمران في بلادنا معضلة كبيرة ، نظرا لأن المحيط العمراني أصبح يظهر بصورة جد مشوهة.

وأهمية الدور الذي يلعبه رئيس المجلس الشعبي من خلال الصلاحيات المخولة له في جملة من القوانين ، لتطبيق قواعد التعمير بفرض إجراءات الضبط للمحافظة على النظام المعماري مما يدفعنا إلى طرح التساؤل التالي :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران؟

حاولنا مناقشة هذه الإشكالية و الإجابة عنها من خلال تحديد المناهج التي اعتمدنا عليها

المنهج المتبع :

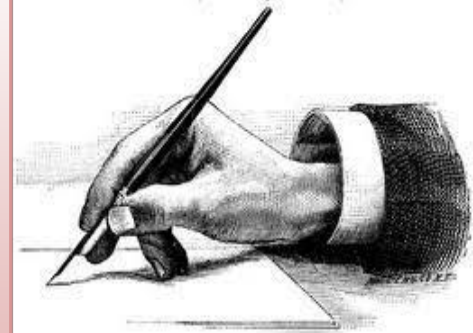
لتصنيف الأهداف المرجوة من الموضوع لاستيفاء حقه من البحث، استدعت طبيعة الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي بغية بيان مجموعة من المفاهيم المتعلقة بالموضوع ، إضافة إلى المنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص و المواد القانونية العديدة المتعلقة بمجال دراستنا.

حيث قمنا بتقسيم موضوعنا إلى فصلين ، فكان الفصل الأول تحت عنوان صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل مباشرة أشغال العمران، تطرقنا فيه إلى صلاحياته عن طريق أدوات التهيئة العمرانية في المبحث الأول وصولاً إلى مرحلة دور الرخص في الرقابة قبلية في المبحث الثاني .

أما الفصل الثاني فهو بعنوان صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مباشرة أشغال العمران ، تطرقنا فيه إلى إجراءات الرقابة البعدية على أشغال العمران في المبحث لأول ، وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات القانونية في المبحث الثاني .

الفصل الأول:

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل وبعد
مباشرة مرحلة أشغال العمران



الفصل الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل مباشرة مرحلة أشغال العمران

تمهيد

إن المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي جعل المشرع الجزائري يمنحه بعض الصلاحيات المهمة وذلك قبل مباشرته لأشغال العمران ، وأشار أيضا المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 29/90 على بعض الآليات الرقابية على أعمال البناء و التعمير ، حيث تتمثل هذه الأخيرة في الرخص التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات كترخصة البناء والهدم.

ولفهم طبيعة هذه الصلاحيات يمكن معالجة هذا الموضوع من خلال المبحثين في هذا الفصل :

المبحث الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق أدوات التهيئة العمرانية .

المبحث الثاني : دور الرخص في الرقابة القبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي .

المبحث الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق أدوات التهيئة العمرانية

المطلب الأول : ماهية التهيئة العمرانية

التهيئة العمرانية تعتبر مجموعة من الأعمال المشتركة والرامية لتوزيع وتنظيم أنشطة السكان، من البنايات والتجهيزات على إمتداد المجال العمراني ، ونظرا لما لهذا المصطلح من أهمية بالغة استوجب علينا تحديد مفهوم التهيئة العمرانية وتحديد المفاهيم المشابهة لها.

ظهر هذا المفهوم مع بداية الثلاثينيات حيث عرف تطورا في الدول الرأسمالية مثل فرنسا، بريطانيا، وباقي الدول الغربية لأوروبا حيث أستعمل كوسيلة لتنظيم دولها حسب التهيئة العمرانية و تطبيقها لبناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية.

الفرع الاول: تعريف التهيئة العمرانية:

وعرفها جمهور من الباحثين باعتبارها " نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي الاقليمي أو الوطني "

وهذا أيضا ما جاء به الدكتور بشير التجاني ، وحسب هذا التعريف نجد أنها تتمثل في مجموعة من الإجراءات و الأعمال التشريعية والعقارية والجمالية ، لأحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني ، مع زيادة العديد من حيث التشكيل والتصميم¹

¹ - باشة نرجس ، علواش مريم، "الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2015/2016، ص05-06

الفرع الثاني: المفاهيم المشابهة لها

لدراسة موضوع التهيئة والتعمير يلزمنا تحديد مفاهيمها بين المصطلحات الأخرى:

التهيئة والتعمير: أصل كلمة تعميم "upbs" الكلمة اللاتينية التي يقصد بـ " المدينة"

تعرف على أنها علم من علوم تنظيم المدن ، وهذا المصطلح تم استخدامه في المدن الشرقية والغربية ، حيث اختلف الباحثين في تحديد أول من استعمل مصطلح التعمير وذلك بين فريقين الأول الغربي الأوروبي بـ "urbanisme" للمهندس الاسباني defonce cerda سنة 1876 وعلى خلاف ذلك الفريق الشرقي يرى أنه أول من استعمل مصطلح العمران ، وتحدث ونقصد بذلك العلامة ابن خلدون ، فلقد انتشر استعمال كلمة تعميم أو عمران في بداية القرن العشرين وهو حديث النشأة ، وهذا كمفهوم لتنظيم المدن الكبرى ولكن اتسع نطاقه ليشمل كذلك المدن الصغرى وحتى القرى نتيجة النمو السريع للمجتمعات السكانية وكذا التجمعات وظهور مشاكل عمرانية نتيجة الثورة الصناعية¹.

أما مفهوم التهيئة فيقصد بها مجموعة الأعمال الرامية والهادفة الى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والبناءات والتجهيزات وكذا وسائل الاتصال ويمتد الى رقعة من الأرض أي على مستوى الاقليم ، و هذا الأخير يعد عمل يخضع لارادة الادارة العمومية وهذا ما عرفته الجزائر حسب العديد من نصوصها المتفرقة في مجال التعمير بعد 1954 حيث شملت عملية البناء وشروطه و أوضحت سياسة التهيئة والتعمير من خلال المادة 116 من قانون البلدية " في إطار حمايةالتجمعات السكانية المتعلقة بالتهيئة العمرانية"².

¹ عباس راضية ، "النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر" ، شهادة لنيل درجة الدكتوراه ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2015 ، ص 18.

² القانون رقم 11/10 ، المؤرخ في 2021/6/22 ، المتعلق بشرح قانون البلدية، ص 19

بمفهوم آخر تعني به تلك الأراضي والمساحات العامرة والغير عامرة أي إنتاج الأراضي المبنية وهذا لتهدف ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية حسب اختصاصات جميع الأنشطة و الاعمال الواقعة ضمن نطاقها، وتبدأ التهيئة حسب القانون الجزائري من بداية إقليم الدولة بمعنى (aménagement du territoire) حتى الوصول إلى المدينة بمفهوم Aménagement (urbain ou urbanisme)

وهنا نرى بأن كلمة تهيئة تعني تنظيم للفضاء كما له عدة معاني وشمل العديد من المستويات سياسية كانت أو إقليمية أو إجتماعية أو إيكولوجية أو تهيئة حضارية عمرانية إذا تعلق الأمر بالمدينة.¹

المادة 01: يقوم المجتمع العمراني المختص بإعداد خرائط تفصيلية مطابقة للتخطيط المبدئي المعتمد مرحليا لمواقع الأراضي والوحدات والمحلات المعدة للتصرف فيها موضحا باه موقع كل قطعة أو وحدة أو محل وحدودها ومساحتها ولا يعتبر التخطيط نهائيا إلا بانتهاء مراحل المشروع في حدود الشروط والمعايير والقرارات المنضمة لذلك مع مراعاة اقتصادية المشروعات المنفذة.²

البعد العمراني: إن عملية التخطيط الحضري تتطلب اهتمام كبير بالعناصر الأساسية المؤلفة للنسيج العمراني للمدينة ونذكر منها طبيعة توزيع استعمالات الأراضي على عموم المدينة ، مورفولوجية المدينة ، الحالة العمرانية للأبنية و الأبنية التاريخية و الحضارية ،³

¹ علاء الدين عشي، "شرح قانون البلدية"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، رقم 2480، دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر، 2011، ص 89.

² شريف أحمد الطباخ، "الموسوعة القضائية الحديثة في الشرح و التعليق على قانون المباني الجديد"، رقم 144، الجزء الأول، مصر، 2009/2008، ص 54 .

محمود حميدان قديد ، "التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ، إمارة دبي نموذجا"، أطروحة لنيل درجة الماجستير، الإمارات العربية المتحدة/دبي، سنة 2010، ص 46 .

المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير

تعد المخططات العمرانية من بين الأدوات التي إشتراط المشرع كل بلدية بالتزود بها وذلك بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته، لذلك إن هذه المخططات تمثل صورة التهيئة العمرانية (الفرع الأول) يليه مخطط شغل الأراضي والتي كذلك يلجأ إليها المشرع بغية التخطيط لتوجيهات التعمير وهو أداة من أدوات التهيئة العمرانية في مجال التسيير الحضري (الفرع الثاني)¹

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جسد المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية و أيضا المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 والذي حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05²

مزهود عميروش، توفيق خوني، "دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2016/10/02، ص 08.

² المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المؤرخ في 1999/12/01 "المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج.ج. ج. ع 26.

من أراضي او وحدات، لم يتم بيعها بالمزاد على أساس أعلى سعر تم إرسائه أو السعر الاساسي أيهما اكبر، وذلك بعد موافقة رئيس مجلس الهيئة ومن يفوضه.¹

الفرع الثالث: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية

1- أما حسب المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU: " ويتم بمقتضاه تحديد مناطق التجمعات السكانية والتجهيزات العمومية لإستقبال الجمهور والمناطق اللازمة حمايتها وضبط الصيغ وقطاعات التعمير المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وتقسم البلدية بموجب هذا النص الأراضي إلى ثلاث قطاعات تتمثل في القطاعات المعمرة و القطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية ف في افاق 20 سنة².

الاحكام التمهيديّة

2 مخطط شغل الأراضي POS:

يتم تحضيره ورسمه من قبل رئيس البلدية علي ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ليحال علي المجلس ليصادق عليه ،وبمقتضي هذا المخطط يتم التحديد المفصل للمناطق المعنية بإستعمال الاراضي وتحديد حقوق البناء ، تحديد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع ، ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبلديات وتحديد الإرتفاقات العامة، تحديد الأحياء و الشوارع و النص و المواقع التذكارية ، تحديد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.³

¹ شريف أحمد، الموسوعة القضائية الحديثة في الشرح والتعليق على قانون مباني الجديد، الموسوعة القضائية في ضوء القضاء والفقه، سنة 2009، ص 62.

² عدل بوعمران: "البلدية في التشريع الجزائري"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، سنة 2010، ص 79.

³ المرجع نفسه، البلدية في التشريع الجزائري، ص 79.

3- الأراضي المملوكة:

ويقصد بها الأراضي المملوكة لأصحابها وتعود رقبتهما إليهم وتقسم إلى أربعة أقسام هي:

1- العرصات التي تقع داخل القرى والقصبيات القديمة وهي الأراضي الخالية ولكنها مملوكة ومن الواضح " أن المباني من منازل وغيرها الداخلة في حدود القرى والمدن، مملوكة لأصحابها" ولكن المقصود بهذا النوع من الأراضي المملوكة، الأراضي الخالية المحيطة بالمباني.

4- الأراضي المتروكة:

وهي الأراضي التي يملكها بيت المال، ولكن ترك حق الإنتفاع بها للناس من أهل القرية أو القرى، وهي تتكون من قسمين، أولهما ما هو متروك لخدمة الناس عامة كالطريق والمرافئ والحدائق، والثاني هو ما ترك لأهالي قرية أو منطقة معينة، كالمراعي والبيادر والمشاتي¹.

5- الأراضي الأميرية:

وهي في الأصل الأراضي التي تعود ملكياتها للدولة، بيت المال ويجوز للدولة أن تبيع حق التصرف بها لمن تشاء مع بقاء ملكية الرقابة للدولة سنداً للقانون المدني التي نصت عليه².

وحسب المادة 11 من الجريدة الرسمية الجزائرية: "تحدد أدوات التهيئة و التعمير التوجيهات الاساسية لتهيئة الاراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ، وتحدد علي وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و من جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية

تيسير عبد الله المكيدة العساف، " السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة"، ط 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص.ص 26-27-40¹.

²المرجع نفسه ص 40.

و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الاخطار الطبيعية و التكنولوجيا¹.

المبحث الثاني: دور الرخص في الرقابة القبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي

إن مخططات الاشغال العمرانية هي الوسائل التي ألزم المشرع كل بلدية أن تتزود بها ، وتكون تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، كونها تمثل صورة للتنمية الحضرية ، من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى دراسة رخصة البناء (المطلب الأول) ورخصة الهدم (المطلب الثاني).

المطلب الأول: رخصة البناء

تعد التراخيص من أهم الوسائل التي يفرض بها رئيس المجلس الشعبي البلدي رقابته على الأنشطة العمرانية المختلفة، ومن أهمها رخصة البناء وهي من الوسائل الفعالة في تنظيم عملية البناء باعتبارها انعكاس للشروط التقنية وتنظيمية للبناء التي تتضمنها قواعد العمران.

حيث قسمنا هذا المطلب إلى مفهوم رخصة البناء (الفرع الأول)، و خصائص رخصة البناء (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

تتجلى التشريعات غالبا في مسألة المفاهيم، تاركة المجال للفقه والقضاء غير أن استعمال مصطلح الرخصة قد تباين من تشريع لآخر.

قانون رقم 05/04 ، مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1954 الموافق ل 14 غشت ، المتضمن تحديد أدوات التهيئة و التعمير¹، 2004، ج.ر.ج.ع، ع51.

حيث نرى بأن كل من المشرع المصري والجزائري قد تطرق إليهما حديثا من خلال القوانين الحديثة , أما المشرع الجزائري فقد استعملها منذ البداية.

ويمكننا أن نورد بعض التعارف التشريعية والفقهية لرخصة البناء (أولا)، ثم النطاق التطبيقي لرخصة البناء (ثانيا)¹

أولا: تعريف رخصة البناء

بالرجوع للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نرى بأنه لم يتم التطرق إلأى تعريف بخصوص رخصة البناء بل أشار فقط إلى نطاق هذه الرخصة

مما يستوجب علينا الرجوع إلى الفقه الذي ذكر عدة تعريفاتها :

انه التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحتزم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران .

وتعد أيضا "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حائز على الساحة أو الطريق العمومي أو التعلية أو توسيع بناء قائم".²

وعرفت أيضا "أنها رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية ، فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء".³

¹ عزري الزين ، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب العدد الثامن، 2005، ص3 .

² حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1، 2012-2013، ص45 .

³ محمد سليمان ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج-البويرة، 2019، ص58.

أيضا "هيا عبارة عن إذن يمنح لصاحب الرخصة فيبدأ مباشرة عملية تنفيذ الاشغال ."

ثانيا :النطاق التطبيقي لرخصة البناء

سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى دراسة نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال مستويين الأول موضوعي والثاني مكاني.

1-النطاق الموضوعي لرخصة البناء :¹

يرتبط هذا النطاق الموضوعي لرخصة البناء بإنشاء أو تعديل أو تعلية بناء وكل ماكان متعلق بأعمال البناء، ولقد تطرق المشرع الجزائري إلأول قانون متعلق برخصة البناء ق رقم 82-02 الذي الغي بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد تم التطرق فيه إلى تحديد ابرز الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وحددها في المادة 52 بأنها:

- كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها وكل تمديد لبيانات موجودة .
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة .
- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .

2النطاق المكاني لرخصة البناء :²

لقد تم تحديد الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وذلك حسب المادة 3من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ويمكن ذكرها كالتالي :

1

نابلي مريم زيادي ، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري،مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،
²جامعةالعربي بن مهيدي أم البواقي ،16، '2021/2020، ص16

-المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في : مراكز البلديات , المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع .

-المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية .

-المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.

المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية .¹

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى حيث لا تكون هناك إلزامية في رخصة البناء وقد نذكر منها مثلا :

المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 3 من هذا القانون .

الفرع الثاني :خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بجملة من الخصائص :

رخصة البناء قرار إداري من سلطة مخولة قانونا حيث تم منح هذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالتعمير .

رخصة البناء ذات طابع مسبق ومفهوم ذلك أن المشرع الجزائري اوجب الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأي عملية بناء سواء تعلق الأمر ببناء جديد أو تغيير في بناء قائم .

¹ ، الزين عزري، المرجع السابق، ص11

رخصة البناء ذات طابع تقريري، تؤكد الإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبيها في حالة قبولها بالبناء.¹

الفرع الثالث: شروط رخصة البناء

تعد رخصة البناء قرار إداري تمنحه الجهة المختصة بالبناء بعدما تتحقق من كافة المعايير المتعلقة بالمنطقة العمرانية .

وقد حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توافرها في رخصة البناء، فمنها ما يتعلق بطالب الرخصة، ومنها ما يتعلق بطلب رخصة البناء.

وحسب المادة 41 : يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير :

مشمات الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 46-52-55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، والمذكور اعلاه مع مراعاة المادة الاولى من هذا المرسوم .²

المادة 42: يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البنانية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه .

يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

¹ مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه ، تخصص ادارة محلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر -باتنة ، 2020-2021 ، ص 95 .

² قانون رقم 90/25 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، المتعلق ب التحضير والتسليم لرخصة البناء، التي تضمنت النص القانوني ، ج ر، ج ج . العدد 7 ، الصادرة في 12 فبراير 2015

- إما نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور اعلاه .
- أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور اعلاه.
- أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة من الارض أو البناية .
- أو نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخصا معنويا .
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح ان إنجاز الاشغال يخص بناية او عدة بيانات في حصة او عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام

وحسب المادة 43 ذكرت انه يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

الملف الاداري والملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني

وحسب المادة 44 يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء ،بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المعمارية الذين يمارسان مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها وتأشر من طرفهما، كل فيما يخصهم ،طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل04 ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه.¹

¹ القانون رقم 07 ،ص 13 - 14

أولا الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء :

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 علأن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة .

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/61 في مادته 34 أشخاصا آخرين من الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات و الأنشطة

الاجتماعية .¹

وعليه فإن هذا الطلب، يمكن أن يكون من المالك أو الموكل أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو من الهيئة أو من المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ،حيث قام المشرع الجزائري بحصرهم وهم :

أولا :المالك أو وكيله :

المالك :سواء كانت ملكيته بطرق العادية، فعليه أن يقدم عقد الملكية أوإذا كانت ملكيته عن طريق التقادم ، فيقدم شهادة الحياة طبقا للقوانين .²

الوكيل : بمراعاة القواعد العامة للوكيل المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني .

¹ ساعد مسعود فضيلة، "الآلية التنظيمية والتشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعرييج ، 2019-2020، ص 23 .

² قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، 2017-2018، ص 14.

فإن الوكيل: هو الشخص الذي يفوض له المالك الأصلي القيام بطلب رخصة البناء ، لحسابه وباسمه و ما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق .¹

المستأجر المرخص له قانونا:

يمكن لمستأجر العقار سواء كانت قطعت أرضية أو بناية ، والذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء ، لكن صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الرخصة بل يجب أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة يرخص له فيها القيام بأشغال البناء .²

الهيئة و المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

فقد أعطت لها المادة 34 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91 الصفة في طلب رخصة البناء المتعلقة بموضوع هذا التخصيص علي أن يثبت ذلك باستظهار نسخة من العقد الإداري الذي ينص عليه تخصيص قطعة الأرض أو البناية.³

¹ سهام شعلال نادية عطا ف ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محمد الحاج - البويرة ، 02-12-2017، ص16

² صفاء تليلي - حنان سالم ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة حمه لخضر - الوادي، 2016-2017، ص25

³ جرار حسين - كوسة عمار ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2019-2021، ص35 .

الحائز:

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 علي إمكانية إرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة وهذه الشهادة معروفة "شهادة الحيازة" نصت عليها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري¹.

ثانيا الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء :

يتم إرفاق طلب رخصة البناء بعقد ملكية ، أو نسخة من شهادة الحيازة ،التي تم النص عليها في القانون 25 /90 ، أو ترخيص قانوني من المالك المستأجر ،أو نسخة من قرار التخصيص.

فتح المشرع الجزائري المجال أمام ذوي الصفة الجدد على التشريع التنظيمي السابقين للحصول على رخصة البناء إن كلا من صاحب عقد الامتياز و أيضا الحاصل على عقد الشغل الخاص للأمولاك العمومية يمكن ل كلاهما الحصول على رخصة البناء.

يتكون الملف التقني من:

تصميم للموقع على سلم 1-2000 او 1-500 يشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة ،مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد القطعة الأرضية محل طلب الرخصة.

مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على سلم 1-200 او 1-500 يوضح حدود القطعة ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسبيجة عند الاقتضاء.

¹ عبد العظيم سلطاني ، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية و أثرها علي حماية البيئة في الجزائر، مذكرة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 . 2017-2018 ، ص21.

تصاميم على سلم 1-50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على مختلف الشبكات التي تخدم هذه المستوي¹.

نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها أو تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض².

أنواع القرارات الإدارية الصادرة في مادة رخصة البناء :

بعد توفر الشروط اللازمة للحصول على رخصة البناء ، اوجب على الإدارة مصدرة القرار أن تصدر ردا حول ذلك ، إما بالرفض أو بالقبول أو التأجيل وقد يحدث أن تسكت الإدارة عن ذلك أيضا يمكنها أن تتراجع عن منح الرخصة، أو أن يتم منحها في حالة عدم احترام الآجال المقررة .

1-قرار الموافقة بمنح الرخصة :

في حالة ما إذا كان طلب رخصة البناء مستوفيا إلى كافة الشروط القانونية ، فان الإدارة هنا تعلن موافقتها ويتم تبليغ هذا القرار من طرف مصالح التعمير على مستوى البلدية ، أو المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، أو المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة حسب الحالة، حيث يكون التبليغ صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوما من تاريخ إيداع

¹ حسين جرار - عمر كوسة ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف -المسيلة، 2019-2021، ص36-37

² حنان بلمرابط، سلطات رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، أطروحة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة 2012، 01-2013، ص 59 .

الطلب، ثم توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر لتمكين أي شخص معني بالاطلاع على الوثائق لملف الرخصة .

والواقع عكس ذلك ،قلما تقوم الإدارات بتعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء

وإذا فعلت فنادرا ما يترك يستوفي مدة السنة والشهر المحددة في التنظيم المعمول به، وهنا يطرح تساؤل مهم حول بدء ميعاد الطعن في قرار الرخصة بالنسبة للغير، فهل يبدأ الأجل من تاريخ التعليق أو من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من البناء.¹

كان على المشرع أن يقوم بتقليص الأجل إلى شهرين ،فليس من المعقول أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة سنة وشهر .

حيث نرى بأن المشرع الفرنسي في هذه الحالة ألزما لإدارة بنشر قرار رخصة البناء بعد 8 ايام من اتخاذه على أن تدوم مدة النشر شهرين بمقر البلدية ، وحسب ماذهب إليه القضاء الإداري في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 52573 المؤرخ في 1983/1/8 وعند سكوت الإدارة فان ذلك يعتبر قبولا ضمنيا لمنح الرخصة .

أما نظام إدارة البناء حسب القانون الفرنسي فإنه لم يميز بين انواع البناء بل فرض وجود نظام لإدارة كل بناء يسجل طوابق وشقق مختلفة

أما القانون اللبناني أعطى نظام أهمية بالغة إذ أنه في مختلف المواد التي يتضمنها القانون ترك أمر معظم التفاصيل.

¹ عطاء يوسف مجد علي، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، ع 1، مارس 2015، ص 61 .

إلا أن المشرع كان قد أحسن في فرضه وضع نظام لإدارة البناء ، إلا أنه لم يذكر ما من شأنه أن يتدارك بعض المشاكل والمنازعات التي تنشأ على هذه الأخيرة وكان من الأفضل لو فرض القانون وضع نظام لإدارة البناء وأوكل أمر وضعه للمالكين أنفسهم.¹

2-قرار رفض طلب منح رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون الرفض مسببا وقد يتمحور التسبب في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك أيضا:

-المساس بالسلامة و الأمن العمومي .

-المساس بالبيئة .

-مخالفة أحكام شغل الأراضي .

-المساس بالمناطق المحمية .

قرار عندما تمنح الرخصة او تشمل على تحفظات فيجب ان يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللا .²

3 - تأجيل الفصل في منح رخصة البناء :

يمكن ان يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل للفصل فيه خلال سنة على الاكثر من طرف الادارة المختصة بتسليم هذه الرخصة عندما تكون اداة التعمير في مرحلة الاعداد , اي ان القطعة الارضية

¹ - شمس الدين عفيف "الوسيط في القانون العقاري" منشورات زين الحقوقية ، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مكتبة زين الحقوقية والأدبية بالجزائر ،سنة 2011، ص242

قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، 2017-2018، ص21

المراد البناء عليها داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على الا تتجاوز سنة واحدة .
حسب المادة من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم سابق الذكر , والمادة 53 من المرسوم التنفيذي
المتعلق بتحضير عقود التعمير السابق الذكر¹

4 قرار سحب أو إلغاء رخصة البناء:

أجاز الإجتهد القضائي للإدارة أن تراجع وتسحب قرار رخصة البناء الذي أصدره في حق طالبه متي
تبين لنا أنها وقعت في خطأ ، بشرط أن يقع تراجعها خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليها
في قانون الإجراءات المدنية وهي أربعة أشهر بالنسبة للقرارات التي ترفع الطعون بإلغائها أمام الغرفة
الإدارية المحلية (القرارات الصادرة عن رؤساء البلديات) وكذا امام الغرفة الادارية الجهوية (القرارات
الصادرة عن الولاية) وهي شهران اثنان بالنسبة للقرارات الصادرة عن السلطات الادارية المركزية
(القرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير)²

وفي حالة انقضاء الآجال لا يجوز للإدارة التراجع عن قرارها وانما لها الحق في ان تلجأ الى القضاء من
اجل الغاء هذه الرخصة

النزاع القضائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء:³

إن جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة من أكثر المخالفات إنتشارا في الجزائر رغم صدور ترسانة
من القوانين الخاصة بمجال التعمير إلا أن وضع المدن الجزائرية سيئ من ناحية التنظيم للمجال

¹ ط.د يونس عطاب, د علي تيجد , رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق , مجلة التعمير, العدد 1, مارس 2015, ص65-66

² خدوجة الذهبي , اختصاص القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير , مذكرة لنيل شهادة الماستر , كلية الحقوق والعلوم السياسية ,
جامعة العقيد احمد دراية ادار , 2013-2014, ص28

³ مصطفى بلكوسي , رقابة قضاء المشروعية على رخصة البناء, مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية, ع2022, 11, ص..ص1201-1219.

العمراني الذي أدى للتشوه المنظر الجمالي للمدن وقد نتج عن هذه الظاهرة أي البناء الغير المطابق لرخصة البناء خلق نزاعات جزائية فالمخالف لا يحترم أحكام رخصة البناء وهذه الأخيرة تدرج جريمة لا تقل أهمية عن جريمة البناء بدون رخصة، لما تخلفه من أضرار للغير وقد أصبح القضاي الجزائي هو المختص في فض النزاعات المتعلقة بهذه الجريمة التي تنتج عنها تعدي على ملكية الغير أو الإضرار بالجار في فتح واجهات في غير محلها أو الإخلال بالإلتزامات التي منحت من أجلها رخصة البناء وباعتبارها آلية ضبط ورقابة قبلية في مجال التعمير كما ذكرنا فهي تعتبر أداة قانونية رقابية لأشغال البناء والتوسع العمراني لا تمنحها الإدارة إلى إذا توفرت الشروط والإجراءات المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، ومن أهم آليات حماية البيئة من إنعكاسات العمران العشوائي ولا شرعي¹.

وحسب المادة 41 "إشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأراضي والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيابة رخصة البناء طبقا للأحكام مواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90..."

مبدأ القوة الثبوتية: حسب مبدأ القوة الثبوتية بمعنى أن التصرفات التي تقيد في نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو بالنسبة للحق العيني موضوع الشهر، ويصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها ويعتبر الحق المقيد موجودا بالنسبة للكافة، وعليه لا يمكن طعن لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الإستحقاق والإسترداد، ويكون المتصرف في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين ويشجع القروض المرتبطة بالرهون، ومن هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة².

¹ المرجع السابق، رقابة قضاء المشروعية على رخصة البناء، ص.113-121.

² جميلة زايدي، "إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2014، ص.132.

مبدأ الشرعية: مضمون هذا المبدأ هو إجراء مراقبة عامة ومراجعة سابقة لجميع الوثائق التي تكون محلا للإداع من أجل شهرها، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلى الحقوق المشروعة فعلا، وبالتالي إجتنا شهر الإدعاءات المشكوك فيها التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم بناء على ذلك يمكن للمحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الأولية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية الحفظ¹.

وأيضاً إذا ما إفتقد هذا العمل الصادر من الإدارة أحد أركان القرار الإداري المحل والسبب والشكل والاختصاص واتفاقه مع القانون فإنه يوصف بعدم المشروعية ويتاح لذوي الشأن وكل ذي صفة أن يطعن في هذا القرار بالإلغاء أمام القضاء الإداري²

المطلب الثاني: رخصة الهدم

إن الازدهار العمراني يؤدي إلى أحد جوانبه إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى و الوظائف المخصصة لها ، يفرض إعادة بناءها وفقاً لما يقتضيه الواقع ،ولهذا اتجه المشرع الجزائري لتضييمها من خلال وجوب استصدار المعنى لرخصة الهدم.

سنتناول في هذا المطلب التعريف برخصة الهدم (الفرع الأول)، خصائص رخصة الهدم (الفرع الثاني) شروط رخصة الهدم (الفرع الثالث).

¹ المرجع السابق، جميلة زايدى، ص: 132.

² زين الدين بلال أمين "دعوى الإلغاء في قضاء مجلس الدولة" دار المنهج للنشر والتوزيع ، عمان الاردن - رقم 03، سنة 2001 ص217

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

رخصة الهدم "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متا كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".¹

وتعرف ايضا: رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة علي العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي للبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم.²

إن إجراء الهدم المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، هو إجراء ردعي في إطار ممارسة البلدية وصلاحياتها في حفظ النظام العام العمراني ، والمقصود بالهدم هو الاجراء الذي تتخذه الادارة كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف ، بعدما لا يمثل رغم صدور الامر بتوقيف الاشغال وتحرير محضر يثبت حالة المخالفة ، فهو إجراء يتم بموجبه إزالة البناية إزالة كاملة ونهائية³ وايضا هي إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبناية الموجودة في الأماكن المصنفة اوفي طريق التصنيف في قائمة الأملاك المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.⁴

¹ سلسبيل كحل ،آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ،أطروحة ماجيستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة،منتوري

قسنطينة،2015-201، ص61.

² منال بن مدخن،ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم ا لسياسية

،جامعة العربي التبسي - تبسة،2020-2021،ص58.

³ المرجع السابق ،الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ص470

⁴ سهام شعلال . نادية عطاف، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 9029،مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أكلي محمد اولحاج- البويرة،-12-2017،ص58.

نطاق تطبيق رخصة الهدم :

يعتبر هدم البنايات عنصر أساسي لاستكمال حق الملكية ، وذلك نتيجة المخاطر التي تنتج عنه ، إلا أن المشرع الجزائري قد ربط ممارسة هذا الحق بالحصول علي رخصة الهدم ، وهذا ما تم النص عليه من خلال نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 علي النحو التالي:

لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول مسبقا علي رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي .¹

من خلال نص المادة السابقة، تبين لنا أن المشرع الجزائري قد حدد نطاق تطبيق رخصة الهدم في البنايات التي تكون محمية بإحدى نظم الحماية المذكورة في القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.²

وبرجوع إلي القانون نرى بأنه نص من خلال المادة 08 منه علي ثلاث انضمت لحماية الممتلكات الثقافية و العقارية .

والتي تتمثل في :

المعالم التاريخية ، المواقع الأثرية ، المجموعات الحضارية الريفية .

الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم

من خلال التعاريف السابقة لرخصة الهدم يمكن أن نستنتج مجموعة من الخصائص التي تتمتع بها رخصة الهدم علي غرار الرخص الأخرى.

¹ راضية بودية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، ع10، ص115-116

² المرجع السابق، ودية راضية، ص116.

تتميز رخصة الهدم عن غيرها بالخصائص التالية:

أولا: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة :

لابد أن يصدر قرار الهدم في صورة قرار إداري صادر عن جهة إدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث ينبغي علي هذا الأخير أن يراعي الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها في قرار الهدم فلا يجوز قانونا أن يرخص بهدم بناية بموجب امر شفوي أو إذن إداري دون أن يتم مراعاة الشروط والإجراءات المعينة فيه، و إلا اعتبر قراره معيب .

ثانيا: أن يكون مضمون القرار هو إزالة كل أو جزء من بناية :

ومفهوم الإزالة، هو محو اثر البناء القائم تماما أو إزالة البناء كليا أو جزء منه ، متى كان هذا الهدم يؤثر على مجموع البناء ، أي لا تشكل عملية هدم جزئي حذف بعض الزوائد من البناء الذي يكون من قبل التحسين والتعديل فقط ولا يهدم.¹

بالإضافة إلى ذلك تعد المسؤولية البلدية اتجاه المواطنين كونها المسؤولة على اعضائها المنتخبة وموظفيها .

حيث تنص المادة 144 من قانون البلدية رقم 08-90 المؤرخ في 07-04-1990 " يتعين على البلدية ان تحمي موظفيها ومنتخبينها من جميع انواع التهديدات وشتائم والقذف والتعدي التي يمكن ان يتعرضون لها حسب ممارستهم ."²

¹ المرجع السابق ، سلسيل كيجل، ص 62 .

² رشيد خلوفي " قانون المسؤولية الادارية " ديوان المطبوعات بن عكنون الجزائر ، سنة 2001 ، ص 80

الفرع الثالث: شروط رخصة الهدم

حتى يتم قبول طلب رخصة الهدم ،قام المشرع الجزائري بوضع جملة من الشروط القانونية منها ماتعلق بطلب رخصة الهدم وأيضا ماتعلق بمضمون الطلب.

أولا: صفة طالب رخصة الهدم.

الأصل أن الأفراد أحرار في هدم بناياتهم متى شاءوا و ذلك دون أن يلجؤا إلى أخذ أي ترخيص و كاستثناء على هذا ، يجب في بعض الأحيان طلب رخصة الهدم و ذلك متى كان البناء الوارد هدمه واقع ضمن أملاك تاريخية أو طبيعية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية.

حسب تحديد المشرع الجزائري ،تكون صفة الحائز والهيئة العمومية التي تمنح رخصة الهدم، حيث كذا لك نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي 1 و 176 ،علي أن يقدم طلب رخصة الهدم وتكون موقعة من طرفه معا تقديم سند الملكية أو شهادة الحياة إذا كان مالكا للعقار ،أو توكيل من المالك إلى الوكيل لاستخراج الرخصة .¹

وكذلك نصت المادة السابقة علي انه باستطاعة الهيئة العمومية المختصة أن تقدم طلب للحصول علي رخصة الهدم .

قسم المشرع الجزائري صفة طالب رخصة الهدم إلى ثلاث فئات :

المالك ، الوكيل ، الهيئة العمومية المخصصة لها البناء .

¹ سهام شعلال،نادية عطايف، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90- 29، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محمد اوحاج -البويرة، -12-2017، ص63.

فمالك البناية قابلة الهدم كان له أن يطلب ترخيصا بهدم البناية، و ذلك مع إثباته ملكية البناء عن طريق عقد ملكية أو شهادة حيازة .

أما بالنسبة للوكيل ،لهو أن يقوم بطلب ترخيص بالهدم ،وذلك بموجب وكالة تمنح له من قبل موكل، تتم هذه الإجراءات متى كان المالك أو الموكل أو شخص طبيعي ،أما في حالت ما إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي يتم إرفاق الطلب بنسخة من هذا القانون الأساسي .

وأخيرا بالنسبة للهيئة العمومية المختصة، تتم الإجراءات من خلال تقديمها لنسخة من العقد الإداري الذي ينص علي تخصيص البناية المعنية .¹

ثانيا : مضمون الطلب (الوثائق التي تثبت صفة المالك و الوثائق الخاصة بالهدم)

يقوم طالب الرخصة هنا بإيداع ملف يحتوي علي وثائق إدارية تثبت فيها صفة الطالب أضف إلي طلب رخصة الهدم موقع عليه .

ويجدر الإشارة هنا إلي محتوى الملف الذي يتم إعداده من قبل مكتب الدراسات المختص في الهندسة المعمارية ، وحسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 تتمثل هذه الوثائق في :

تصميم الموقع علي السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع

مخططا للكتلة يعد علي سلم 500 / 1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.²

تقريراً وتعهداً علي القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 176/1 ،المرجع السابق.

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير² وتسليمها، ج ج ر ج ج ، العدد 7 ، ص4

مخطط خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني في حالة تواجد البناية علي بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة

تبيان مخطط مراحل الهدم وآجاله.

التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹

كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم :

حتى يتم الوصول للقرار النهائي المتعلق برخصة الهدم يجب أن نحدد الجهة المختصة

بإصدار هذه الرخصة ثم كيفية التحقيق في الملف، وأخيرا كيف يتم صدور قرار الهدم وذلك كما يلي

1. الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم .

حسب المادة 68 من القانون رقم 90. 29، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15.19

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي .

وتم استبعاد الوالي ووزير التعمير في هذا الاختصاص وبرغم أنه قد منح لهم ذلك في رخصة البناء و التجزئة .

وكان من باب الأولى أن يكون الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح

رخصة البناء ، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء ، خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية²

¹ محي الدين بن رباح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس

2018، ص106

² المرجع السابق، ص107.

2. دراسة طلب الترخيص بالهدم و التحقيق فيه.

يجب علي طالب رخصة الهدم بإرسال طلبه مرفقا بملف إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون في خمس نسخ لحل موقع البناية المراد هدمها ، حيث يتم تسليم وصل إلي طالب الرخصة يثبت تاريخ إيداع الطلب .

وهذا طبعا وفقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 176 / 91 أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي 15 / 19 نص علي خلاف ذلك علي أن الطلب و الملف المرفق بهي يتم إرساله إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي في ثلاثة نسخ ، حيث يتم لصق وصل إيداع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي ويكون ذلك طيلة فترة دراسة هذا الطالب إلي غاية صدور القرار

ثم تتم إحالة الملف إلي المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضير الرخصة باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثلاثة أشهر طبقا للمادة 65 من المرسوم التنفيذي 176 / 91¹ ثم نرسل نسخة إلي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير علي مستوى الولاية في غضون الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

حيث تمتلك مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير علي مستوي الولاية شهرا واحدا لإيداع رأيها وذلك وفقا للمادة 65 من م . ت رقم 91 / 176.

حيث نلاحظ من خلال هذه المرسومين التنفيذيان 176 / 91 و 15 / 19 أنهما يختلفان في آجال التحضير حيث نرى بأن المرسوم التنفيذي 176 / 91 نص علي مدة ثلاثة أشهر ، أما المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 نص علي شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.²

¹ سهام شعلال -نادية عطاف، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة ماستر في القانون

الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محمد الوالح -البويرة ، 2-12-2017، ص65

² قانون تنفيذه، رقم 15 / 19، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 / 176، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج-رج ج ر ، 7ع

وبما ان المرسوم التنفيذي 91-176 ملغى فهنا يكون العمل بالمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحديد د ك ف ي ا ت تحضير عقود التعمير وتسليمها .
وقد الزم المشرع الجزائري على الادارة قبل ان تسلم الرخصة لطالباها تطلب الموافقة من الوزارة المعنية وذلك عملا بنص المادة 69 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

مضمون قرار رخصة الهدم:

يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته صاحب الاختصاص الوحيد ، ان يصدر القرار بالهدم وذلك بالطبع بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه ، وعليه فان القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكن ان يتكلل بالموافقة او الرفض .

1- قبول منح رخصة الهدم :

يتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم، متى توفرت الشروط القانونية، ولا يتم تنفيذ أشغال الهدم الا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.¹

والغاية من اشتراط ذلك هو تمكين المواطنين من الاعتراض على قرار الهدم متى كانوا يمتلكون مبررات لذلك ، وتكون مدعمة بوثائق حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، حدد المشرع الحالات التي تنقضي بها رخصة الهدم وهي كالتالي:

- اذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمسة سنوات

- اذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة

اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة²

¹ - المرجع السابق، نادية عطا ف . سهام شعلال ، ص 66 .

² - منال بن مدخن ، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي

قيد المشرع الجزائري رخصة الهدم بمدة محددة وفي حالة ما تم تجاوز المدة المحددة فيستوجب في هذه الحالة على المستفيد من رخصة الهدم ان يعيد جميع الاجراءات القانونية التي مرت بها من جديد والغاية من تحديد المدة يكمن في تفعيل الرقابة على عملية البناء.¹

2. رفض منح رخصة الهدم:

حسب المادة 62 من القانون رقم 90-29 والمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالرفض ويتم تبليغ هذا القرار المعلن الى صاحب الطلب .

نصت المادة 69 من القانون رقم 90-29 نصت على مايلي :

"لايرخص باي بناء اوهدم من شأنه ان يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي او يشكل خطرا الا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة".²

ويمكننا أن نحدد حالات الرفض فيما يلي :

. أن تنعدم الصفة في صاحب الطلب، أي إنعدامه لسند الملكية أو سند التوكيل .

. عدم وجود إنسجام بين الوثائق المقدمة رفقة الطلب و قواعد العمران .

تبسة , 2020-2021, ص 63

¹ بن مدخن منال ، المرجع السابق, ص 63

² مسعودة دبراسو , رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري , اطروحة دكتوراه , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعه الحاج لخضر باتنة , 2020-2021, ص 187

- ويجد الإشارة هنا إلى أن المشرع الجائري أجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال إصداره للقرار المتعلق برخصة الهدم، أن يكون مرفقا بتحفظات خاصة شريطة أن يكون معللا تعليلا قانونيا .

وأحيانا تسكت السلطة المختصة ولا ترد علي صاحب الطلب في الآجال المحددة ، ففي هذه الحالة كان هو ان يودع طعنا مقابل وصل بإستي لام لدى الولاية أو الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها ، حيث يتم هذا الطعن في هذه الأخيرة. وقد تم تحديد أجل الرد خمسة عشر يوما ، أيضا كما يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

خلاصة الفصل

حاول المشرع الجزائري من خلال قانون 27 / 90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الإلمام بمجموعة من القوانين، التي من خلالها تم ضبط النشاط العمراني و منح صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي التي من خلالها يمكنه منح الرخص و الشهادات ، التي نذكر من بينها رخصة البناء و رخصة الهدم وكذا شهادة المطابقة .

ينبغي على طالب رخصة البناء التقيد بالإجراءات الصارمة التي فرضتها الإدارة حتى تكون الرخصة خالية من كل عيب من شأنه أن يعرض طلبه لرفض من قبل الإدارة .

إن الملاحظ على أرض الواقع ، يبين أن الفرد لا يعطي قيمة لرخصة البناء ، بل يعتبرها مجرد ورقة لا أكثر في حين أنها تلعب دورا بالغا .

الفصل الثاني:

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد
مباشرة أشغال العمران



المبحث الاول :إجراءات الرقابة البعدية على أشغال العمران

تكمن أهمية الرقابة البعدية أثناء الأشغال لما تتطلبه هذه الرقابة الإدارية من دور بارز على أهم الأجهزة التي تتولاها و الإجراءات و الوسائل التي تعتمد عليها في إتمام عملها ، حيث يعتبر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ممارسة هذه الرقابة دورا هاما نظرا للصلاحيات الموكلة إليه.

تطرقنا في هذا المبحث إلى صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة الاشغال أثناء تنفيذها ، (المطلب الأول) ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي عند انتهاءها (المطلب الثاني)

تعد متابعة الاشغال عند تنفيذها من بين الالتزامات التي تقع على عاتق المرخص له بالمشروع ، ومن هنا يتسنى للجهة الادارية صاحبة الاختصاص من أن تباشر اختصاصاتها ، ذلك بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا في البدا في مرحلة البناء مع ذكر تاريخ ذلك ، ومن هنا تبدأ المهام الرقابية للإدارة مستندة في ذلك على وسائل منحها لها القانون والمتمثلة في الزيارة الميدانية لمواقع الورشات (الفرع الأول) ، وطلب المستندات الخاصة بالبناء (الفرع الثاني)¹

المطلب الأول :صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة أشغال العمران :

تتم إجراءات الرقابة البعدية على أشغال التعمير عن طريق فهم الهدف الذي ترغب الإدارة في تجسيده وهو دوام الرقابة الإدارية أثناء وبعد القيام بالعمل ، لكن هذا لا يكفي لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البناءات ، بل تلجئ إلى وسائل وأدوات مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة والتي سوف نتناوله من خلال الفروع التالية.

¹ صفاء تليلي ،حنان سالم ،صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،

جامعة الشهيد جمه لخضر- الوادي ، 2016-2017، ص43

الفرع الاول : القيام بالزيارات الميدانية:

نصت المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على انه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في اي وقت¹.

ومن خلال ماسبق نستنتج بان المشرع الجزائري الزم رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة الاعوان المؤهلون قانونا بالقيام بزيارة الورشات والبنايات الجاري تشييدها وذلك بغض النظر على صاحب المشروع اكان شخص طبيعي او معنوي عام او خاص او عن موقعها او الغرض من تشييدها . قبل التعديل كان رئيس المجلس الشعبي البلدي يمارس هذه الزيارات بالاشتراك مع الوالي بصفة اختيارية لكن بعد التعديل اصبحت هذه الاخيرة من واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي .

وفي نفس السياق نصت الفقرة 1 من المادة 27 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على مايلي²:

يلزم اعوان الدولة واعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الاماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات من صاحب التصريح³.

يقوم الاعوان المؤهلون بمعاينة المخالفات المتعلقة بالبناء واتمام انجازها كذلك التدقيق في الامور التقنية من حيث نوعية البناء والمواصفات المتعلقة بالبناء .

اما عن اوقات ممارسة هذه الزيارات الميدانية والاجراءات القانونية الواجب اتباعها من طرف الاعوان المؤهلين والحماية التي قررها القانون لهم فسنقوم بشرحها فيما يلي :

¹ القانون رقم 90/29 ، المرجع السابق

² القانون رقم 08/15 المرجع السابق

³ المرجع السابق ، مسعودة دبراسو، ص 236

أولاً: الوقت المحدد للزيارة الميدانية

ثانياً: الاجراءات القانونية للزيارة الميدانية

ثالثاً: الحماية المقررة للاعوان المؤهلين

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 انه يمكن ان تتم المراقبة نهارا اوليلا اثناء ايام الراحة وايام العطل وذلك في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الاعلان عنهما او تتم بشكل فجائي¹.

ايضا نصت المادة 06 من القانون رقم 04-05 المعدلة للمادة 73 من القانون رقم 90-29 انه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين قانونا زيارة..... في اي وقت.³²

ومن خلال استقراء المادتين نستنتج بان المشرع الجزائري لم يقيد وقت الزيارة بشكل فجائي وخارج اوقات العمل.

فقد احسن المشرع بعدم تقييده لوقت الزيارة وجعلها بشكل فجائي دون إعلام أصحاب الورشات والتجزئات بموعدها وتتم هذه الأخيرة بالأخص خلال عطلة نهاية الاسبوع اوفي الفترة الليلة بعد انقضاء ساعات العمل .

والغاية من هذه الزيارات الفجائية وضع حد المخالفين الذين يشتغلون مثل هذه الأوقات للقيام بإعمال غير قانونية أبرزها البناء الغير المرخص وهذا اعتقاد منهم ان الزيارات لا تتم الا خلال الاوقات العادية وفي أوقات العمل .ونادرا ما تتم هذه الأخيرة وذلك بناء على تبليغ صادر من احد المواطنين

¹ صفاء تليلي ,حنان سالم ,صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ,مذكرة ماستر في الحقوق ,كلية الحقوق والعلوم

السياسية ,جامعة حمه لخضر - الوادي ,2016-2017,ص43

² المرجع السابق ، مسعودة دبراسو،،ص236

بوجود بنائات فوضوية سارية البناء او عن طريق مداخلة تتم من قبل اطراف الادارة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين قانونا)

ويجدر الاشارة الى الزيارات في فترة اوقات العمل والتي تتم بموجب اشعار مسبق بموعد الزيارة لصاحب الورشة او التجزئات السكنية .

ثانيا: الإجراءات القانونية للزيارة الميدانية

حتى تتم المعاينة الميدانية بشكل فعال اوجب على المكلفين بهذه الزيارة والممثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين قانونا باتباع الاجراءات القانونية التالية من خلال ضبط جدول زمني لزيارة الاشغال واستظهار التكاليف المهني .

1- ضبط جدول زمني لزيارة الاشغال :تتم المراقبة وفق جدول زمني للزيارة يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الاعوان المؤهلين التابعين للبلدية على ان تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني الى مدير التعمير والبناء والى الوالي المختصين اقليميا¹

أو جدول يعده مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والاعوان المؤهلين التابعين لمصالح ادارة التعمير وتبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني الى الوالي والى الوزير المكلف بالتعمير²

وهذا ماكدته لنا المادتين 09من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم والمادة 11من المرسوم التنفيذي 09-15

¹ حنان بلمرابط , سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران , مذكرة ماجستير في القانون العام , كلية الحقوق والعلوم السياسية .

جامعة قسنطينة 1, 2012-2013, ص114

² المرجع السابق , حنان بلمرابط , ص114

ومن خلال ما سبق يتبادر إلى أذهاننا ان المشرع الجزائري لم يتطرق الى العديد من النقاط المهمة ابرزها :

أ-فيما يتعلق بالأعوان المؤهلين قانونا :

—لم يتطرق الى ذكر عددهم؟

—او هل جميعا معنيون بمثل هذه الزيارات ؟

—ولماذا يتم اختيار رئيس المجلس الشعبي البلدي¹

بالتحديد كصاحب اختصاص لهذه الزيارات الميدانية ؟

ب-فيما يتعلق بجدول الزيارات الميدانية :

—لم يوضح كيفية التنسيق بين الجدولين الزمنيين ؟

لم ينص المشرع على ضرورة تحضير جدول اعمال يحدد فيه مسار الزيارة الميدانية والهدف منها (يتضمن الورشات المزمع زيارتها ,ملاحظات وتوصيات الزيارات السابقة ,الحالات التي اتخذ بشأنها قرارات بعد تحرير المحاضر؟²

كان من الافضل لو اعتمد المشرع على نص تنظيمي وضح من خلاله اللبس حتى يتسنى للأعوان المؤهلين قانونا ممارسة مهامهم بكل أريحية .

2استظهار التكليف المهني :

¹المرجع السابق، مسعودة دبراسو، ص238-239

²المرجع السابق، مسعودة دبراسو، ص 239

يتم تزويد كل من المفتشون وموظفو ادارة التعمير وكذلك اعوان البلدية المكلفون بالتعمير اثناء ادائهم لمهامهم بتكليف مهني يسلمه لهم كل من الوزير المكلف او الوالي المختص كل حسب الحالة .
ويتعين عليهم اظهاره اثناء قيامهم بعملية المراقبة يتم سحب هذا الاخير في حالة التوقف المؤقت او الدائم عن الوظيفة ويرد اليه عند استئناف الخدمة .
وتكمن الغاية من هذا التكليف المهني تسهيل اداء الاعوان المؤهلين قانونا لمهامهم باعتباره وسيلة الغاية منها اثبات الصفة القانونية للعون المكلف بالمراقبة

ثالثا: الحماية المقررة للاعوان المؤهلين :

نصت المادة 71 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم على مايلي :تحمي الدولة الاعوان المؤهلين في اطار تادية مهمتهم من كل ضغط او تدخل ايا كان شكله من شأنه ان يضر بتادية مهامهم او يمس بسلامتهم¹.

من خلال استقراء نص المادة نلاحظ بان المشرع الجزائري اقر الحماية للاعوان المؤهلين خلال ادائهم لمهامهم والاستعانة بالقوة العمومية في حالة وجود عرقلة تبطل السير الحسن لاعمالهم وكل هذا يعد بمثابة ضمانات قانونية منحها اياهم القانون حتى يتسنى لهم ممارسة مهمة المراقبة والمعاينة على اكمل وجه².

تجدر بنا الإشارة إلى العقوبة المقررة لعرقلة الزيارة الميدانية حيث لم يتطرق له المشرع الجزائري إلا حديثا وذلك من خلال مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها وهذا ما نصت عليه المادة 94 منه .

¹ المرجع السابق، مسعودة دبراسو، ص242

² جزار حسين، كوسة عمار، صلاحيات رئيس المجلس لشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، مذكرة ماستر اكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2019-2020، ص60

انه يعاقب بغرامة مالية تقدر بقيمة خمسة آلاف دينار جزائري (5000) وتصل حتى إلى عشرة آلاف دينار جزائري (10000) على كل من يمنع على الأعوان المؤهلين أداء مهامهم وعرقلة سير مهمتهم الرقابية وأيضا نفس الغرامة لمن يرفض تقديم الوثائق المتعلقة بالبناء للأعوان غير أن بعد المصادقة على هذا المشروع لم يتم النص على هذه الغرامة .

ومن خلال ما توصلنا إليه من دراستنا حول الزيارات الميدانية ومن خلال ما إستنتجناه نرى أنها تهدف أساسا إلى :

التأكد من ضرورة احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخص البناء اذ قد يكون صاحب المشروع يمتلك رخصة بناء ولكن لا يلتزم (بمحدودها) مدة الرخصة¹

التأكد من أن صاحب المشروع يمتلك رخصة بناء مرخصة قانونا

مراقبة المخططات التقنية وخاصة مخطط الهندسة المعمارية ومخطط الهندسة المدنية

الفرع الثاني : طلب المستندات المتعلقة بالبناء :

اعطى المشرع الجزائري الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المرافقين أثناء تأديتهم لمهامهم في طلب الوثائق .

ولقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم هذه الوثائق التي يجب طلبها من المالك او صاحب المشروع والتي تتمثل في :

-التصريح بافتتاح الورشة والذي تم الغاءه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

¹ صفاء تليلي ,حنان سالم ,صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ,مذكرة ماستر في الحقوق ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي ,2016-2017ص44

-رخصة البناء

-رخصة الهدم عند الاقتضاء .

بعد انتهاء الاعوان المؤهلين من اداءهم لزيارتهم الميدانية وثبوت المخالفة فيهم يحرر هؤلاء محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة التي شاهدها العون المؤهل قانونا وكذا ابرز التصريحات التي تلقاها من المخالف (مكانها , تاريخ القيام بها , اسم المسؤول عنها , اسم المسؤول عنها , لقبه وعنوانه)

يتم رفع محضر المعاينة من قبل العون والمخالف ويوقع كلاهما هذا المحضر

اضف الى ان محاضر المخالفات تكون مرفوقة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوان اقامته

وهذا ماتم تأكيده من خلال نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55¹

وفي نفس السياق نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06_55 على ان محاضر المخالفات هيا كالتالي :

1-محضر معاينة اشغال يشرع فيها بدون رخصة بناء

2-محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة

3-محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم²

سنتطرق الى شرح كل محضر على حدا

¹المرسوم التنفيذي رقم 19، المرجع السابق

²منصوري كريمة ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016، ص90

1 محضر معاينة أشغال يشرع فيها بدون رخصة بناء :

يتم ارسال محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة البناء الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في اجل يتعدى 72 ساعة ليصدر هذا الاخير قرار بالهدم في غضون 8 ايام وفي حالة التقصير يتم اتخاذ القرار من قبل الوالي في اجل 30 يوم ،عدم تطبيق البلدية لقرار الهدم وترك الامر للوالي هذا يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي يتهرب من تطبيق القانون مما يجعل من هذه المحاضر حبرا على ورق فقط

2 محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لاشغال رخصة البناء المسلمة :

والمراد هنا بالشروع في انجاز الاعمال الغير مطابقة لاحكام رخصة البناء ان المخالف لم يقم باعمال البناء وفقا للاصول الفنية المقررة قانونا من تصاميم الاعمال او تنفيذها او عدم مطابقة التنفيذ للرسومات او البيانات او الغش في استخدام مواد البناء

فاذا تم اثبات عدم مطابقة الاشغال لرخصة البناء في هذه الحالة يحضر محضر يرسله الى الجهة القضائية , كما ايضا ترسل الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة .

وهنا تقرر الجهة القضائية اما القيام بمطابقة البناء او الامر بالهدم الجزئي او الكلي في اجل تقوم بتحديدته .

اما في حالة امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الاجال المحددة فان رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين يقوم تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف¹

¹ المرجع السابق ،منصوري كريمة , ص90

3 محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم :

من بين الوثائق التي يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين طلبها من المرخص له ,رخصة الهدم وذلك عندما يكون هناك شروع في اشغال اعادة البناء دون التكفل بسبب الانهيار وتحقق هذه المخالفة عند غياب مايفيد ان الجهات المعنية قد تكلفت باسباب الانهيار¹

حيث يقوم الاعوان هنا بتحرير محضر معاينة الاشغال التي شرع فيها بدون رخصة هدم باعتبارها اجراء رقابي ووقائي الهدف منه تفادي الاضرار الناتجة عن هذه العملية .

ألزم على المستفيد من رخصة البناء أثناء انتهاءه من الأشغال أن يثبت مطابقتها مع رخصة البناء وذلك عن طريق ما يسمى بشهادة المطابقة التي تتم بالحصول عليها من طرف جهات مختصة

وحتى تتعرف أكثر على هذه الشهادة يستوجب علينا أن نقوم بتعريفها (أولا) الإجراءات القانونية للحصول عليها(ثانيا) وحالات رفضها(ثالثا)

أولا:تعريف شهادة المطابقة

تعرف على أنها وثيقة إدارية تمنح لصاحب المشروع وذلك بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء وذلك حتى تتم مطابقة الاشغال مع رخصة البناء

وهذا ما تم تأكيده من خلال نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي نص على²....يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء وعند اشغال انتهاء اشغال التهيئة

¹المرجع السابق ،منصوري كريمة, ص91

²المرسوم التنفيذي رقم 54، المرجع السابق

التي يتكفل بها ان اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة المطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء¹.

نستنتج حالتين للحصول على المطابقة :

المطلب الثاني : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة الأشغال عند انتهائها :

يستوجب على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من الأشغال المتمثلة في البناء والتهيئة ،أن يصرح بذلك من خلال استصدار هذا التصريح ، ففيما يتمثل هذا التصريح ،وما دور رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال صلاحياته في هذا الموضوع ؟

1- الفرع الأول : حالة التصريح بانتهاء الاشغال :

حسب نص المادة 57 من المرسوم 91-176 الزم وجوبا على المستفيد من رخصة البناء ،ان يودع خلال 30 يوما من انتهاء اشغال البناء تصريحاً في نسختين يشهد فيه بانتهاء الاشغال لدى مقر المجلس الشعبي البلدي في مقابل وصل يحد تاريخ تقديم التصريح²

من خلال ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بارسال نسخة الى مصلحة التعمير على مستوى الولاية. حيث تقوم بالتحقيق لجنة مراقبة المطابقة ، ويتمثل دور هذه اللجنة في مراقبة اشغال التهيئة التي قام بها صاحب رخصة البناء .

يتم استدعاء لجنة مراقبة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ،ذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ،ثم يقوم رئيس

¹ حنان بالمرباط , سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ن, رسالة ماجستير , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة قسنطينة 01 , 2012-2013, ص127

² عربي باي يزيد, إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري , مذكرة تورا, كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة الحاج لخضر باتنة , 2014-2015, ص235.

المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور لصاحب رخصة البناء عن تاريخ إجراء المعاينة قبل ثمانية أيام علي الأقل من المراقبة ، حتى يتسنى للمستفيد من الرخصة من الحضور لموقع البناء وبعد عملية المراقبة بحضور المعني مع لجة مراقبة المطابقة لموقع البناء ، في هذه الحالة يتم تحرير محضر معاينة تدون فيه جميع ملاحظات اللجنة حول المطابقة ويتم دراسة مضمون هذا المحضر من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير علي مستوى الولاية حتى يتسنى لها تقديم مقترحات للسلطة المختصة .

ثانيا : حالة عدم التصريح بانتهاء الإشغال :

في حالت عدم تقديم تصريح بانتهاء الإشغال ، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصلحة المكلفة بالتعمير علي مستوي الولاية وجوبا بإجراء عملية المطابقة ، معنى ذلك أن في حالة انتهاء الإشغال في الأجل المحدد في الرخصة ، دون تقديم صاحبها لتصريح بانتهائه تتدخل السلطة المختصة هنا وتبادر بعملية المطابقة بنفسها .

ثالثا : حالات رفض شهادة المطابقة :¹

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها .
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق - التوسع السياحي ومواقع والمعالم التاريخية و الاثرية و بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.

لعويجي عبد الله ، قرارات التهينة والتعمير في التشريع الجزائري ،رسالة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر
¹، 2011-2012 ص149

البنائات المشيدة علي الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمران¹

أضف إلى ذلك أنه أشار أن الإخطار بالتصريح يتم وفق نسختين ، الأولى متعلقة بالبنائات ذات الاستعمال السكني والنسخة الثانية محضر تسليم الأشغال يتم إعدادها من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنائات المستقبلية للجمهور.

المطلب الثاني :صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة الأشغال عند انتهائها

تتم متابعة الأشغال عند انتهائها بالتصريح بالانتهاء (الفرع الأول) والأمر بالهدم (الفرع الثاني)

الفرع الأول :التصريح بانتهاء الأشغال

أوجب على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاءها من الأشغال أن يقوم بالتصريح بذلك خلال اجل 30يوما.

وهذا ما تم تأكيده من خلال نص المادة 66من المرسوم التنفيذي رقم 15-19المحددلكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على ما يلي :

يودع المستفيد من رخصة البناء خلال اجل 30يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من هذه الأشغال تصريح يعد في نسختين يشهد على الانتهاء على هذه الأشغال بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناءCtC بالنسبة

¹لعويجي عبد الله , قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة الحاج لخضر , 2011-2012,ص149

للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنائات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي بمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم¹ والمادة 56 من القانون رقم 90_29 والتي تنص على يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة² وباستقراء نص المادتين يتضح لنا على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاءه من أشغال البناء أن يصرح بذلك في اجل 30 يوما يحتسب من انتهاء الأشغال.

الفرع الثاني: الأمر بالهدم

أعطى المشرع للإدارة سلطة ممارسة عملية الهدم كل البنائات التي تم تشييدها دون رخصة بناء ,دون أن يتم اللجوء للقضاء .وهذا كان غير معمول بهي سابقا ,ووفقا لنص المادة 76 مكرر من القانون 04-05 وهي أن يتم تحرير محضر من اجل الأعوان المؤهلين قانونا يثبت فيه المخالفة ويتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والمختصين في اجل 72 ساعة وخلال ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بالهدم خلال ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة³

¹ صفاء تليلي ,حنان سالم,صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ,مذكرة ماستر في الحقوق, كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة الشهيد هما لخضر -الوادي ,2016-201,ص45

² المرجع السابق ، جرار حسين ,كوسة عمار ,ص68

المرجع السابق , جرار حسين ,كوسة عمار,ص68

المبحث الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات القانونية

تعتبر الشهادات القانونية ذات أهمية بالغة كونها تشكل أهم أداة للرقابة البعدية لأشغال العمران من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي بصفته يؤدي دورا هاما نظرا للصلاحيات الموكلة إليه في هذه الرقابة وسنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول تحت عنوان مفهوم شهادة المطابقة والتقسيم، أما المطلب الثاني فهو بعنوان إجراءات إعدادها وتسليمها.

المطلب الأول: تحت عنوان مفهوم شهادة المطابقة والتقسيم

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعرف على أنها وثيقة إدارية تمنح لصاحب المشروع وذلك بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء وذلك حتى تتم مطابقة الاشغال مع رخصة البناء.

وهذا ما تم تأكيده من خلال نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي نص على يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء وعند اشغال انتهاء اشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.¹

وحسب نص المادة 63: تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14/جمادي الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة المطابقة المنجزة للأشغال مع أحكام رخصة البناء.

¹ حنان بلمايط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ن، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

قسنطينة 01، 2012-2013، ص127

الفرع الثاني: مفهوم شهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم الشهادة الثانية التي كرس المشرع الجزائري أحكامها في منظومته القانونية و اعتبرها هي الأخرى من بين الوسائل التي حمى بها المشرع الجزائري البيئة العمراني بعد عملية البناء، ونظرا لأهمية هذه الوثيقة الإدارية توجب علينا التعريف بها.¹

حيث أشارت المادة 59 من قانون 29/90 إلى تعريف شهادة التقسيم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في المادة 33 على أنها " الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، بحيث تمنح هذه الأخيرة بغرض تقسيم ملكية عقارية بعد البناء.

كما عرفت كذلك بأنها وثيقة عمرانية أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني، وكذلك وثيقة إدارية تهدف لتحديد إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر وتمتاز عن شهادة التعمير من خلال الغاية من تقسيم ملكية عقارية أي عملية تقسم إلى قطاع ومنه فإن التقسيمات العقارية التي تتوفر على بعض الشروط تخض لنظام القانوني لشهادة التقسيم حيث تخص الأراضي العمرانية والعقارية المبنية فقط وتسلم لكل من يريد تقسيم عقاره إلى قسمين أو أكثر شرط أن لا يكون على شكل طبقات.²

وحسب المادة 34 في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14/ جمادى الأولى: " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة تقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم ويجب على المعني أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75.

¹ إبتسام نايلي، مريم زيادي، " الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020-2021، ص.ص: 29-30.

² نرجس باشا، مريم علواش، المرجع السابق، ص 40.

وحسب المادة 36: "يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض".

يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل¹.

المطلب الثاني: إجراءات إعدادها وتسليمها

الفرع الأول: إعداد و تسليم شهادة المطابقة:

حسب المادة 64 تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

كما أكدت المادة 65 على ما يلي " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص استقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات والجماعات والصناعات والتجارة مع مراعاة الاحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو الغير ملائمة أو غير صحية².

وكذلك المادة 66: في إطار أحكام المادة 54 أعلاه يودع المستفيد من رخصة البناء خلال اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الاشغال تصريحاً يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الاشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر تسليم الاشغال معدل من طرف الهيئة

¹المرجع السابق، ج-ر-ج-ج، ص 12.

²المرجع السابق، ج-ر-ج-ج، ص 19

الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البيانات المستقلة للجمهور ، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ، يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى 3 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن أقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 90-29 يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك إن كانت الاشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

الفرع الثاني: إعداد وتسليم شهادة التقسيم :

حسب المادة 33 في إطار احكام المادة 59 : من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى¹ الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر 1999 ، والمذكور اعلاه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام يجب تبرير البناية على القطعة الارضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري ، مثل شهادة المطابقة او غيرها، وكذلك أكدت المادة 35 على ان يرفق طلب شهادة التقسيم من ملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليه ، كل وثيقة حسب الغرض² الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري أو مهندس مسح الاراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الاحكام القانونية المعمول بها³

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

¹ القانون رقم 90/29 ، المرجع السابق

² قانون رقم 7، المرجع السابق

³ المرجع السابق ، ج- ر- ج- ج ، ص 12

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشتمل على البناءات
الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية
- بيان شبكات التهيئة الموصولة للقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك
- تقسيم المساحة الأرضية
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم

وكذلك المادة 38: " تبلغ شهادة تقسيم المرفق نموذجاً بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي بتاريخ ايداع
الطلب

- إما نسخة من عقد الملكية
- أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه، في القانون رقم 29/90¹.
- أو نسخة من القانون الاساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً ويمكن لصاحب
الطلب ان يوضح انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات في حصة او عدة حصص .

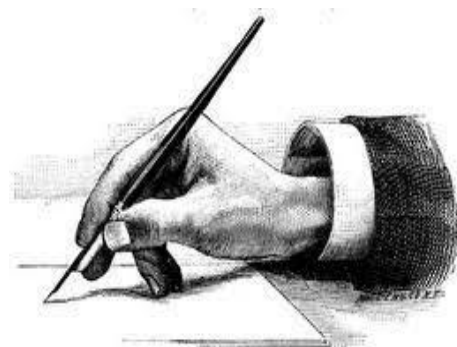
¹ القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق

خلاصة الفصل

تعتبر الرخص الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لإعطائه الصبغة العمرانية على قواعد أشغال العمران ، لمراقبة النشاطات العمرانية القانونية و الغير قانونية، نذكر منها صلاحياته البعدية بعد مباشرة أشغال العمران ، و الأخرى المتمثلة في إصدار الشهادات القانونية .

ومن خلال هذا نرى بان هذه الشهادات والرقابة نظرا لتعدد إجراءاتها وطول مدتها ، أدت بنسب عالية من المواطنين بالعزوف عن استصدارها .

خاتمة



خاتمة :

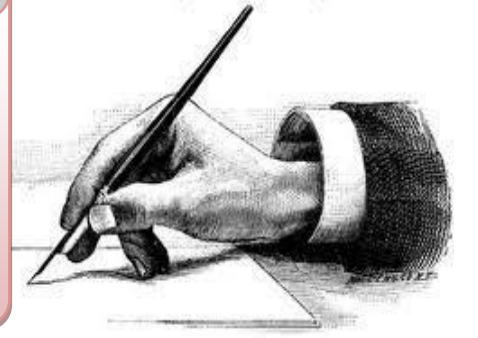
لا زالت الجزائر وعلى غرار المدن الاخرى تعاني من مظاهر جد مشوهة تغطي على ولاياتها، حيث شكلت بذلك فوضى عمرانية على البيئة والمدن السكانية وعلى المواطن وصحته ، ومن خلال موضوع بحثنا فقد تعرضنا الى مجموعة من القوانين التي وضعها المشرع وجعلها كآليات ووسائل ويمكن من خلالها تفعيل الرقابة الادارية القبلية والبعدية من خلال منح المشرع الجزائري صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد وقبل أشغال العمران .

من خلال رخصة الهدم والبناء وشهادات المطابقة والتقسيم من اجل تنظيم أشغال العمران، إلا أن المشرع الجزائري رغم كل هذه القوانين التي منحها في مجال العمران نلاحظ أنها لا تطبق على أرض الواقع نظرا لاصطدام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمواطنين أثناء تأدية صلاحياته

ومن خلال ذلك نقترح ما يلي:

- توسيع من صلاحيات المجتمع المدني وخاصة الجمعيات البيئية منها .
- استمرار عملية المسح الشامل للأراضي والتي تسير ببطء شديد رغم أنها ابتدأت من مدة طويلة قصد احصاء كافة الاراضي التابعة للدولة لفرض المزيد من الرقابة عليه .
- تزويد الادارة بوسائل بشرية وفنية وتقنية عالية ومالة ايضا مع تكوين مختلف الاعوان المكلفين بالرقابة .

قائمة المراجع



قائمة المصادر والمراجع

1- القوانين :

1. راضية بودية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ع10
2. قانون الصادر بتاريخ 22 فبراير سنة 2015 ، التحضير والتسليم لرخصة البناء ، العدد 7 التي تضمنت النص القانوني ، ج ر ، ج ج
3. قانون رقم 05/04 ، مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1954 الموافق ل 14 غشت سنة 2004 ، المتضمن تحديد أدوات التهيئة و التعمير ، ج.ر.ج.ج ، ع51.
4. القانون رقم 10/11 ، المؤرخ في 22/جوان/2021، المتعلق بشرح قانون البلدية. قسنطينة، 2015-201
- 2- المراسيم :
1. المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1999 المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر ، ع26.
2. المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ج.ر.ع26.
3. محمد علي ط. يونسعطاب ، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، ع 1، مارس 2015،.

3- الكتب :

1. جميلة زايدي، "إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2014.
2. راضية بودية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ع10
3. رشيد خلوفي " قانون المسؤولية الادارية" ديوان المطبوعات بن عكنون الجزائر ، سنة 2001
4. تيسير عبد الله المكيدة العساف، " السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009،
5. عفيف شمس الدين "الوسيط في القانون العقاري " منشورات زين الحقوقية الجزء الثاني ، الطبعة الثانية، سنة 2011،
6. شريف أحمد، الموسوعة القضائية الحديثة في الشرح والتعليق على قانون مباني الجديد ، الموسوعة القضائية في ضوء القضاء والفقه ، سنة 2009
7. عشي علاء الدين ، "شرح قانون البلدية"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، سنة 2011
8. خلوفي رشيد " قانون المسؤولية الادارية" ديوان المطبوعات بن عكنون الجزائر ، سنة 2001
9. زايدي جميلة ، "إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2014.
10. بو عمران عدل: "البلدية في التشريع الجزائري"، دار الهدى عين مليلة الجزائر، سنة 2010
11. زين الدين بلال أمين "دعوى الالغاء في قضاء مجلس الدولة " دار المنهج للنشر والتوزيع ، عمان الاردن - رقم 03، سنة 2001
12. رشيد عباس الجزراوي : " التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ، إمارة دبي نموذجاً ، سنة 2010 .

4- المجلات:

1. بربح محي الدين ,رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري ,مجلة تشريعات التعمير والبناء
العدد5,مارس 2018
2. بلكوسي مصطفى، رقابة قضاء المشروعية على رخصة البناء، مجلة المنارة للدراسات القانونية
والإدارية، ع2022، 11
3. بن رباح محي الدين ,رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري ,مجلة تشريعات التعمير والبناء
العدد الخامس , مارس 2018.
4. رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق , مجلة التعمير ,العدد 1, مارس
2015

رسائل الجامعية أو الأطروحات :

1. نايلي إبتسام ، زيادي مريم ، " الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري "،
مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي،
2020-2021.
2. باشة نرجس ، علواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة
الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ق-ق-ع جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ،
2015/2016
3. بن مدخن منال , ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير , مذكرة ماستر , كلية
الحقوق والعلوم السياسية , جامعة العربي التبسي تبسة , 2020-2021

4. بن مدخن منال , ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير, مذكرة لنيل شهادة الماستر , تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية
5. جدي قدور , البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء , مذكرة ماستر , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة عبد الحميد بن باديس , 2017-2018,
6. جرار حسين , كوسة عمار, صلاحيات رئيس المجلس لشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير, مذكرة ماستر اكاديمي, كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة محمد بوضياف - المسيلة , 2019-2020,
7. جرار حسين - كوسة عمار , صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير , مذكرة ماستر , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة محمد بوضياف المسيلة , 2019-2021
8. حسين جرار - عمر كوسة , صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير , مذكرة ماستر , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة محمد بوضياف - المسيلة, 2019-2021
9. بلرباط حنان , سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران , مذكرة ماجستير في القانون العام , كلية الحقوق والعلوم السياسية . جامعة قسنطينة 1, 2012-2013.
10. خدوجة الذهبي , اختصاص القضاء الاداري في مجال التهيئة والتعمير , مذكرة لنيل شهادة الماستر , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة العقيد احمد دراية ادرار , 2013-2014
11. ساعد مسعود فضيلة, الالية التنظيمية والتشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري , مذكرة ماستر, كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة محمد البشير الابراهيمي - برج بوعرييج , 2019-2020,

12. شعلال سيهام . عطا ف نادفة ، نظام الرخص والشهاداء فف ظل القانون المأضمن الأهففة والأعمفر 9029، مذكرة ماسأر، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة اكلف ففءف الواء- البوفرة، -12-2017
13. شعلال سيهام . عطا ف نادفة ، نظام الرخص والشهاداء فف ظل القانون المأضمن الأهففة والأعمفر 9029، مذكرة ماسأر، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة اكلف ففءف الواء- البوفرة، -12-2017
14. ألفلف صفاء، سالم ءنان، صلاءفاء رؤفس المءلس الشعبف البلدف فف مءال العمران، مذكرة ماسأر فف الأقوق، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة الشهفء ءمه لأضر-الوادف، 2016-2017
15. ألفلف صفاء، سالم ءنان، صلاءفاء رؤفس المءلس الشعبف البلدف فف مءال العمران، مذكرة ماسأر فف الأقوق، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة الشهفء ءما لأضر-الوادف، 2016-2017
16. ط.ءعأاب فونس، ء علف ففء، ساءء مسعود فضفلة، اللفة الأنظفمفة والأشرفعفة لرخصة البناء فف المناطق المءمفة فف الأشرفع الأزارف، مذكرة ماسأر، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة ففء البشفر الابراهفمف -برء بوعرفرفء، 2019-2020،
17. عباس راضفة، النظام القانونف للأهففة والأعمفر بالأزار، شهادة لنفل ءرءة الءكأوراه، فف ق.ق.ع، كلفة الأقوق ءامعة الأزار، 2015
18. سلأانف عبء العظفم، الرقابة على الأراضف الفلاءفة والعمرانفة و أأرها على ءمافة البفئة فف الأزار، مذكرة ءكأوراه، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة باأنة 2017.2018،
19. عربف باف فزفء، إسأراأفءفة البناء على ضوء قانون الأهففة والأعمفر الأزارف، مذكرة ءكأوراه، كلفة الأقوق والعلوم السفسافة، ءامعة الواء لأضر باأنة، 2014-2015

20. قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، 2017-2018
21. كيجل سلسيل ،ليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الاخوة،منتوري
22. عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري , ,مجلة العلوم الإنسانية،العدد الثامن، 2005
23. لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير , كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، 2011-2012
24. سليمان محمد ،النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة اكلي محند اولحاج-البويرة، 2019
25. قديد محمود حميدان ، التخطيط الحضري و الإقليمي، إمارة دبي نموذجاً، شهادة لنيل درجة الماجستير، سنة 2010،
26. عميروش مزهود ، خوني توفيق ، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة 2016/10/02
27. دبراسو مسعودة ،رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،اطروحة دكتوراه ، تخصص ادارة محلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر -باتنة ، 2020-2021
28. منصوري كريمة ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة	
الفصل الأول	
صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل مباشرة أشغال العمران	
المبحث الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق أدوات التهيئة العمرانية	
المطلب الأول : ماهية التهيئة العمرانية	
الفرع الأول : التعريف بالتهيئة العمرانية	
الفرع الثاني : توضيح المفاهيم المشابهة لها	
المطلب الثاني : أدوات التهيئة والتعمير	
الفرع الأول : تعريف التهيئة العمرانية	
الفرع الثاني : المفاهيم المشابهة لها	
المبحث الثاني : دور الرخص في الرقابة القبلية لرئيس المجلس الشعبي البلدي	
المطلب الأول : رخصة البناء	
الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء	
الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء	
الفرع الثالث : شروط رخصة البناء	
المطلب الثاني : رخصة الهدم	
الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم	
الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم	
الفرع الثالث : شروط رخصة الهدم	
الفصل الثاني : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي	
بعد مباشرة أشغال العمران	
المبحث الأول : إجراءات الرقابة البعدية على أشغال العمران	
المطلب الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في متابعة الأشغال أثناء تنفيذها	
الفرع الأول : القيام بزيارات ميدانية	
الفرع الثاني : طلب المستندات المتعلقة بالبناء	
المطلب الثاني : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي عند انتهائها	
الفرع الأول : التصريح بانتهاء الأشغال	
الفرع الثاني : الأمر بالهدم	
المبحث الثاني : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الشهادات القانونية	
المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة والتقسيم	
الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة	
الفرع الثاني : مفهوم شهادة التقسيم	
المطلب الثاني : إجراءات إعدادها وتسليمها	
الفرع الأول : إجراءات إعدادا وتسليم شهادة المطابقة	
الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم	

الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : الطارف

دائرة : بوجلجة

بلدية : بوجلجة

مكتب التعمير

مساحة المشروع : 2م71.43

قرار رقم : بتاريخ :
يتضمن منح رخصة بناء سكن طابق أرضي + 01 + سطح مستقل
لغائدة السيد :
عنوان المشروع :

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبليدية بوجلجة
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 - من طرف السيد : الكائن بـ:
 - بخصوص أشغال بناء سكن طابق أرضي + 01 + سطح مستقل .
 - بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبناء .
 - نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة العمرانية والتعمير والبناء
 - نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصالحة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .
 - نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصالحة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به .
 - نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ 25 جاتفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
 - بمقتضى القرار رقم 08 المؤرخ في 2015/05/21 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .
 - بمقتضى رأي الشباك الوحيد بالموافقة المؤرخة في
 - بناء على وصل التسديد رقم: المؤرخ في الصادر عن أمين خزانة بلدية بوجلجة .

بافتراح من السيد الأمين العام للبلدية

بقرار

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء سكن طابق أرضي + 01 + سطح مستقل على مساحةم2
لغائدة السيد :

المادة الثانية : يخضع تسليم رخصة البناء للتخفيزات الآتية :

- الأشغال تكون مطابقة للمخططات المصاحبة عليها
- احترام القانون الصحي الولائي
- احترام حقوق كل باتي باحترام القانون المدني المتعلق بالرؤية الممتدة والمباشرة .
- على المعني التصريح ببداية الأشغال قبل الإنطلاق فيها .

المادة الثالثة: مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ التبليغ هي ثلاث سنوات .

المادة الرابعة: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه .

المادة الخامسة: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (01) وشهر واحد (01)

المادة السادسة : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مياشرة أشغال أو إستئنافها إجباريا بعد إنقضاء مدة الصلاحية أعلاه، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطلوبة لرخصة البناء المسلمة الأولى .

المادة السابعة : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة الثامنة : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرّفون على الإنجاز بإتجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار .

المادة التاسعة : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة العاشرة : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

المادة الحادية عشر: يكلف السيد الأمين العام للبلدية والمصالح التقنية للبلدية كل في ما يخصه بتنفيذ أحكام هذا القرار الذي سيندرج في سجل القرارات.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الطارف

دائرة بوجلجة

بلدية بوجلجة

مكتب التعمير

رقم :/2022

رئيس المجلس الشعبي البلدي
إلى السيد :

.....

السكن :

الموضوع : ف/ي تبليغ قرار رقم : بتاريخ

المتضمن تهديم بناء غير شرعي

طبقا للقرار المذكور بالمرجع أعلاه ، أطلب منكم تهديم البناء غير شرعي المتمثل

في تشييد بناء بدون رخصة في مدة لا تتجاوز 08 أيام ، تعدي هذا الأجل تطبق عليكم

أحكام الفقرة الرابعة والخامسة من المادة 76 مكرر من القانون 05/04 المؤرخ

في 14 أوت 2004 .

بوثلجة في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : الطارف

دائرة : بوجلجة

بلدية : بوجلجة

قرار رقم بتاريخ

يتضمن تهديم بناء غير شرعي متمثل في

تشبيد بناء بدون رخصة

كائن بـ.....

للسيد /

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بوجلجة.

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
 - بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .
 - بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم
 - بمقتضى القانون رقم : 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير وخاصة المادة 76 مكرر أربعة منه
- خطرا لمحضّر إثبات بناء غير شرعي من طرف شرطة العمران وحماية البيئة ببوجلجة بتاريخ
- تحت رقم

باقتراح من السيد الأمين العام للبلدية

يقرر

المادة الأولى: يهدم البناء الغير شرعي المتمثل في تشبيد بناء بدون رخصة من طرف السيد / الكائن بـ.....

المادة الثانية: يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي .

المادة الثالثة: يكلف السيد/ الأمين العام للبلدية والمصالح التقنية للبلدية كل في ما يخصه بتنفيذ أحكام هذا القرار الذي سيُدْرَج في سجل القرارات .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملخص

تتجسد صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير ، من خلال الاحاطة بالقوانين العامة للأنشطة العمرانية والمتمثلة اساسا في أدوات التهيئة والتعمير حيث خول المشرع الجزائري له صلاحيات لبسط رقابته البعدية والقبلية على أشغال العمران والمتمثلة أولا في الرخص مثل رخصة البناء والهدم وثانيا منح الشهادات نذكر منها شهادة المطابقة وشهادة التقسيم ، ام بعد فيعد العمران من اهم المواضيع الهامة والمعاصرة في بناء بلد حضري ولهذه الاسباب كرس المشرع الجزائري هذه الصلاحيات بغية تفادي الوضعيات الالاقانونية مثل البناء الفوضوي ،

وفي النهاية نرى بأن المشرع الجزائري قد احاط بالعديد من القوانين في مجال العمران إلا أننا نرى بأنها بحاجة للدراسة اكثر لتفعيلها على أرض الواقع ليتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من تفعيل صلاحياته.

Summary

The authorities of the Municipal People's Council in the field of reconstruction are embodied by taking note of the general laws of urban activities, which are mainly represented in the tools of preparation and reconstruction. Partition certificate, or after, so urbanization is one of the most important and contemporary issues in building an urban country. For these reasons, the Algerian legislator has devoted these powers in order to avoid illegal situations such as chaotic construction,

In the end, we see that the Algerian legislator has surrounded many laws in the field of urbanization, but we believe that they need to study more to activate them on the ground so that the President of the Municipal People's Council can activate his powers.

