

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

الإجراءات الإدارية المتبعة أمام مسؤولي الجماعات
الإقليمية لإصدار رخص و شهادات التعمير

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي حقوق
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:
د/ لغلام عزوز

إعداد الطلبة:
- عبد الله شبحة
- محمد بن شكال

- لجنة المناقشة:

إسم و لقب الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
د/محمد البرج	أستاذ مساعد "ب"	جامعة غرداية	رئيسا
د/عزوز لغلام	أستاذ محاضر "ب"	جامعة غرداية	مشرفا مقبرا
د/محمد سويلم	أستاذ مساعد "ب"	جامعة غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

~1439هـ/1440هـ-2018م/2019م~

قال تعالى:

"هُوَ أَنشَأَكُمْ مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا"

(هود: الآية: 61)

نشكر و عرفان

الحمد لله الذي علم بالقلم علم الأنسان ما لم يعلم ونحمده سبحانه و تعالى على إعانتة لنا
في إتمام هذه المذكرة

ونتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتور المحترم: عزوز لغلام على قبوله الأشراف على مذكرتنا و
الذي لم يبخل علينا بإرشاداته و توجيهاته القيمة طوال إنجاز هذا العمل، سائلين المولى عز
وجل أن يمدّه بالصحة و العافية و بمزيد من التوفيق في الدرجات العلمية.

كما لا ننسى أن نتقدم بجزيل الشكر لكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذه
المذكرة

كما نتقدم بالشكر الوفير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشتنا
هذه المذكرة، كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة و موظفي كلية الحقوق و
العلوم السياسة بجامعة غرداية على عطائهم و مرافقتنا طوال مشوارنا الجامعي.

❖ عبدالله - محمد ❖

- إهداء -

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين.....

(سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم)

إلى من كلله الله بالهيبه والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل أسمه بكل افتخار

(والدي العزيز)

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني إلى بسمه الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر

نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الحبايب..... (أمي الحبيبة)

إلى شموع متقدة تنير ظلمة حياتي إلى أجمل قدر اخواتي (خيرة الاسلام، لامية ، سعاد و مسكهم سعيدة)

حفظهم الله .

إلى من بوجودها أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها(خالتي صباح)

إلى من اشدُّد بهم أزرِّي نبع الأمل و التحدي سدّد الله خطاهم إخوتي.....

(سيد علي ، عيسى، ياسين و إسلام شهاب الدين)

إلى أجمل هدية من الله... (حنان ، إيمان، وصال ، سهيلة ، رحمة الله ، محسن ، فارس ، ريتاج و أسامة)

جعل الله النجاح نصيبهم

إلى من جمعتني بهم المقادير أخوتي....(عبد الرحمن بلحوت، ياسين شنيني و نبيه حجاج)

جعل الله فيهم الخير الكثير

إلى أخي ورفيق دربي بدون مواقفك النبيلة إلى بنظرات الأمل ما تطلعت لنجاحي.. أخي (عبد القادر قرين)

إلى من أرى التفاؤل بعينه .. والسعادة في ضحكته أخي.... (محمد بن شكال)

إلى من عرفت كيف أحدهم وعلموني أن لا أضيعهم إلى أخوتي و أخواتي ، إلى كل الأحاب و الأصدقاء إلى رفقاء

دربي وكل دفعة ثانية ماستر حقوق قانون إداري

إلى كل من حوتم ذاكرتي و لم تحويهم مذكرتي

و إلى كل هؤلاء أهدي عملي هذا.

❖ عبد الله ❖

- إهداء -

قال تعالى: ﴿وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيْتَنِي صَغِيرًا﴾ (سورة الإسراء: 24)

إلى من ربيتني و رعنتني صغيرا إلى أعلى إنسان في هذا الوجود(أمي الغالية أطال الله عمرها).

إلى من تعب و تحمل المشاق في سبيلي من أجل تعليمي و تربيتي و نجاحي ... (أبي الكريم حفظه الله

و أطال عمره).

إلى زوجتي التي تقاسمت معي تعب الحياة، إلى أولادي قرة عيني

(مروى ، بلعباس ، عبد النور ، أنس أكرم) حفظهم الله و مدهم بالنجاحات في مشوارهم الدراسي.

إلى عائلة مطلق عبد القادر

إلى أخوتي و أخواتي، إلى كل أفراد أسرتي، إلى كل الأحاب و الأصدقاء، إلى رفقاء دربي وكل دفعة ثانية

ماستر حقوق قانون إداري الذين تركوا بصماتهم في حياتي الذين يؤمنون بأن الأخلاق لا بد أن تسبق

العلم وأن تكون قاعدته إذ لا ينفع علم بلا أخلاق.

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي هذه.

❖ محمد ❖

ملخص

ملخص:

تعد التهيئة العمرانية أحد الموضوعات الهامة و المعاصرة التي فرضت نفسها في العديد من الدول بصفة عامة و الجزائر بصفة خاصة، وهذا نظرا لدورها الكبير في هذا المجال و تأثيرها على مختلف المجالات الأخرى في الدولة. حيث تعكس مدى الوعي لدى المواطن تجاه هذا الجانب و تحقيق النظام العام العمراني داخل إقليم الدولة و مدى تحكم هذه الأخيرة في تنظيم العملية العمرانية.

حيث سعى المشرع الجزائري من خلال سن العديد من القوانين و المراسيم من أجل النشاط العمراني وإلزام الأفراد الحصول على مختلف وثائق التعمير - رخص وشهادات التعمير - في أي نشاط عمري وذلك بإستحداث الشباك الوحيد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المنشئ على مستوى الجماعات الإقليمية (البلدية و الولاية).

تتضمن هذه الدراسة كيفية سير الإجراءات الإدارية المتبعة أمام مسؤولي الجماعات الإقليمية لإستصدار رخص وشهادات التعمير و تسليمها.

الكلمات المفتاحية :

عقود التعمير، التهيئة العمرانية، الجماعات الإقليمية (البلدية و الولاية)، الشباك الوحيد، مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي.

Abstract:

Urbanization is one of the important and contemporary issues, that have imposed itself in many countries in general; and Algeria in particular. Due to its great role in this field and its impact on various other areas in the country.

Which reflects the awareness of citizen towards this aspect and the realization of General Urban System within the State territory and the extent of control of the latter in the organization of the urban process.

The Algerian legislator, sought to enact a number of laws and decrees for urban activity to bind individuals to obtain different reconstruction documents; licenses and certificates of reconstruction at any urban activity by creating the only window that was came out by Executive Decree 15/19, which includes how to prepare construction contracts and delivered by the window that came out, to the level of the regional groups (municipal and estate).

This study, includes how the administrative procedures followed by the officials of the regional groups; to get licenses and certificates of reconstruction and deliver them.

key words :

Construction contracts, urbanization, regional groups (municipal and estate), the only window, the plan of orientation and urbanism and land use plan.

مقدمة

لقد مرت معظم دول العالم في بداية نشأتها على مراحل مختلفة قبل أن تتضح و تترسخ معالمه وهذا راجع لتغيرات مختلفة نتيجة عوامل سياسية، اقتصادية، اجتماعية و تاريخية. حيث تعتمد مختلف النظم القانونية في تنظيمها الإداري نمطا يرتكز على دعامتين أساسيتين، هما المركزية الإدارية و اللامركزية الادارية. ويقصد بالمركزية الادارية حصر وتركيز السلطة أو الوظيفة الادارية في يد جهة ادارية واحدة، في حين أن اللامركزية الادارية باعتبارها نظاما قانونيا و إداري متطور يقوم على أساس توزيع الوظيفة الإدارية في الدولة بين الادارة المركزية في العاصمة وبين الإدارة المحلية بالمناطق و الأقاليم نتيجة ظهور فكرة الديمقراطية التي تنادي بها مختلف الشعوب، فإن كان الاعتماد بشكل كبير على المركزية تفاديا لمخاطر الانشقاق و ضمانا لوحدة الدولة أمرا لا مفر منه بالنسبة للعديد من الدول حديثة العهد بالنشأة، فان اللامركزية أمر ضروري لتكريس مبدأ مشاركة الأفراد في تسير شؤونهم الادارية على المستوى المحلي.

وقد تعددت التسميات بالنسبة للإدارة المحلية فهي تعرف بالجماعات الإقليمية نسبة على أساس تقسيمها إقليميا من الناحية الجغرافية، كما يطلق عليها الجماعات المحلية باعتبارها تهتم بالشؤون المحلية و ليس الوطنية و منه قد يتم الجمع بينهما بالجماعات الإقليمية المحلية.

و الجزائر و منذ الاستقلال اتجهت إلى بناء دولة موحدة تقوم على مبادئ الديمقراطية أساسها مشاركة الشعب في عملية التنمية المختلفة التي تكون المجالس المحلية الأداة المناسبة لتحقيق تلك الغاية. ولعل هذا ما ترجم في مجموع النصوص الأساسية للدولة من موثيق و قواعد دستورية حيث أعتبر دستور 1963 تعتبر البلدية أساسا للمجموعة الترابية و الاقتصادية و الاجتماعية من خلال مادته¹ 09، وبعد صدور ميثاق البلدية في أكتوبر 1966 و ميثاق الولاية في 26 مارس 1969 وتطبيقا لهما تم إصدار قانون البلدية رقم 24/67 في 18 جانفي 1967 و قانون الولاية رقم 36/69 في 23 ماي 1969 و بعده صدر دستور 1976 الذي نص في مادته 36 على " المجموعات الإقليمية هي الولاية و البلدية"² أما دستور 1989 أشار إليها بأن " الجماعة الإقليمية للدولة هي الولاية و البلدية و البلدية هي الجماعة الإقليمية" وقد أعقبه صدور القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية و القانون رقم 09/90 المتعلق بالولاية، أما في التعديل الدستوري لسنة 1996 أبقى على ما جاء في

¹ انظر المادة 09 من دستور 1963 الصادر في 08 سبتمبر 1963.

² انظر المادة 36 من دستور 1976 الصادر في 22 نوفمبر 1976.

الدستور السابق، وفضل الأمر كذلك إلى غاية صدور آخر قانون بلدي رقم 10/11¹ و آخر قانون ولائي رقم 07/12².

يعتبر قانون العمران الاطار القانوني للعمليات الرامية إلى إقامة بنايات و تجهيزات و التحكم فيها بمقتضى نصوص تشريعية وتنظيمية تمكن الدولة و الجماعات الإقليمية بالقيام بالدور المنوط بها على أحسن وجه في المجال العمراني لاسيما ممارسة الضبط الإداري في هذا الجانب عن طريق تنظيم و مراقبة إجراءات التهيئة و التعمير وذلك باستحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية³ و على مستوى الولاية⁴، وحيث أن أنشاء هذا الشباك لم يكن بالصدفة و إنما كان نتيجة سياسية اتخذتها الدولة من أجل تفعيل إجراءات تحضير مختلف رخص و شهادات التعمير للحفاظ على النظام العام العمراني و للقضاء على التعديات التي يقوم بها الكثير من الأشخاص الذين لا يحترمون الأحكام الواردة في قانون التهيئة و التعمير⁵. وذلك باستخدام وسائل قانونية متمثلة في الرخص والشهادات بناء على طلب كل شخص معني، تعيين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية للبناء. و الذي من ضمن اختصاصات كلا من الشباكين البلدي و الولائي : استقبال المواطنين لإيداع طلباتهم، دراسة الطلبات و تبليغ أصحاب الطلبات بقرارات الشباك.

و يعد العمران أحد المقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور و التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن و التمدن في مختلف جوانبها، أخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية، الاجتماعية، الاقتصادية و الإدارية عن طريق أدوات التعمير و التي جاء بها قانون 29/90 و المتمثلة في مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁶ و مخطط شغل الأراضي⁷ و بالتالي يبقى العمران مستمرا ما بقي الإنسان يعمر هذه الأرض.

¹ القانون 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، عدد 37 صادر بتاريخ 2011/07/13.

² القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج، عدد 12 صادر في 29 فبراير 2012.

³ المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015.

⁴ المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

⁵ بلول فهمية، الشباك الوحيد: "ألية حديثة لتحضير عقود التعمير وتسليمها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 1، 2018، ص367.

⁶ راجع المادة 16 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في 02/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم.

⁷ راجع المادة 31 من القانون رقم 29/90، المرجع نفسه.

وتكمن أهمية الموضوع: في تسليط الضوء على الفاعل الأساسي للدولة في الإدارة المحلية و المتمثل في الجماعات الإقليمية من الناحية العلمية و العملية:

- كون أن موضوع التهيئة و التعمير يعتبر موضوع حساس ومرن يؤثر على المواطن من ناحية البناء و النسيج العمراني سواء ايجابا أو سلبا.

- وكذلك هو موضوع متعلق بالتهيئة العمرانية في مختلف جوانبها السياسية، الاجتماعية، الاقتصادية و الإدارية وكيفية تنظيمها باحترام أدوات التعمير و وسائل التعمير.

- تسليط الضوء على دور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في مجال التهيئة و التعمير التي تتمثل في عقود التعمير.

وتكمن دوافع اختيارنا للموضوع: الإجراءات الإدارية المتبعة أمام مسؤولي الجماعات الإقليمية لإستصدار رخص و شهادات التعمير في دوافع ذاتية والمتمثلة في:

- رغبتنا في دراسة هذا الموضوع لأنه مرن و متغير ويتأثر بالجوانب الاجتماعية . الاقتصادية، السياسية و الإدارية وكذا البحث عن خفايا العمران خاصة أن قوانينه متعددة مما ولد لدينا حب الاطلاع و التعمق و الرغبة في التعرف على الموضوع محل الدراسة باعتباره مهم لدى الفرد و المجتمع.

- وبحكم تخصصنا في ميدان القانون الإداري ارتأينا بهذه المبادرة لمعالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة والمتشابكة ليكون كمعين لطلاب و باحثي القانون ولأهل الاختصاص في مجال التعمير.

و دوافع موضوعية تتمثل في:

- الدور الهام الذي تلعبه الجماعات الإقليمية في خدمة المواطن و المجتمع في مجال التعمير.

- حداثة و حيوية موضوع التهيئة و التعمير، و كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض و جودها في المجتمع.

- تسليط الضوء على الشروط و القواعد من طرف المشرع الجزائري لمنح عقود التعمير، خاصة أنها تتعلق بحق الملكية، وهذا الحق مكرس دستوريا في المادة 64 من دستور 1996 المعدل و المتمم.

- تسليط الضوء على موضوع يعد من صميم الأعمال الإدارية، ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة و التعمير و تجسيدها على أرض الواقع.

ومن خلال أهداف هذه الدراسة: سنحاول أن نستعرض المقتضيات القانونية التي تتيح للجماعات الإقليمية الإشراف على المجال العمراني و تقييم الدور الذي تقوم به في هذا الجانب و دون المساس بحقوق و حريات الأفراد.

ومن الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها في بعض الجزئيات:

- دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة دكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017.

- أرزقي صبرينة و بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، فرع القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016.

- عربي ياي يزيد: أسترراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراء العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

إلا أن ما يميز دراستنا هذه عن الدراسات السابقة أنها تطرقت للموضوع من زاوية مختلفة إذ عاجلت إشكالية مغايرة و تقسيما مختلفا.

من ناحية الصعوبات و العراقيل التي واجهتنا في إنجاز هذا الموضوع نذكر:

- ضيق الوقت.

- صعوبة التنقل للحصول على أكبر قدر من المراجع.

- قلة المراجع الأجنبية.

إستنادا لقاعدة "لا يعذر بجهل القانون" إلا أن الملاحظ جهل الأفراد لإجراءات إستصدار عقود التعمير فمنهم من يقصد مكاتب الدراسات و المحافظة العقارية ظنا منهم أنهم مسؤولين عن إصدار و تسليم هذه العقود. و عليه وقع إختيارنا على هذا الموضوع.

وفيما يخص نطاق الدراسة: استنادا للصلاحيات المخولة للجماعات الإقليمية، المنصوص عليه ضمن نظامها القانوني، سنتناول في هذه الدراسة دور هذه الجماعات -البلدية و الولاية- في التهيئة و التعمير بأبراز حدود هذه

المهمة و طبيعتها و تقاطعها مع الأجهزة الإدارية و التقنية التي تشرف عليها، مع تدعيمنا لهذه الدراسة بنماذج من الرخص و الشهادات في مجال التعمير.

لذا سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكالية الأساسية:

فيما تتمثل الإجراءات الإدارية المتبعة من طرف مسؤولي الجماعات الإقليمية لإستصدار رخص

وشهادات التعمير؟

و لمعالجة هذه الإشكالية فأنا نقف على مجموعة من التساؤلات:

- فيما تتمثل الجماعات الإقليمية (البلدية، الولاية)؟

- ما مفهوم التهيئة و التعمير؟

- فيما تتمثل وسائل التهيئة و التعمير التي خولها القانون للجماعات الإقليمية في مجال التعمير؟

لوصول إلى النتائج الصحيحة و التحليل القانوني السليم اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي بإعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار، و تم الاعتماد أيضا على المنهج التاريخي في التطور التشريعي لمنظومة التعمير في الجزائر و المنهج الوصفي يظهر في التنظيم الإداري للجماعات الإقليمية (البلدية و الولاية).

و للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين : الفصل الأول جاء بعنوان الإطار المفاهيمي للجماعات الإقليمية و الذي قسمناه بدوره إلى مبحثين التنظيم الإداري للجماعات الإقليمية كمبحث أول ثم الإطار التشريعي و التنظيمي لل عمران المبحث الثاني و فيما يخص الفصل الثاني الإجراءات الإدارية لإستصدار رخص و شهادات التعمير، حيث تناولنا فيه الإجراءات الإدارية في مجال الرخص المبحث الأول أما في المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى الإجراءات الإدارية في مجال الشهادات.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للجماعات الإقليمية و العمران

تمهيد:

إن الإنسان بطبعه إجتماعي لا يمكن له العيش بدون جماعة و المتبع للكيانات الإجتماعية يلاحظ أنها بدأت في تكوينها من الأسرة ثم القبيلة و التي يحكمها شيخها و مجلس يسهر على ضمان الإستقرار و الأمن الإجتماعي، وهذه الكيانات إنما صورة مصغرة للحكومة النواة الأساسية القروية أو البلدية في مفهوم عصرنا الحديث، لتطور هذه الحكومات مشكلة بذلك الدولة المدنية بمراحلها المختلفة.

و بمجرد ظهور الدولة الحديثة و توسع نشاطها الخدماتي لدرجة أنه أصبح أمر توزيع الوظائف الإدارية والمهام الحكومية مسألة ذات أولوية قصوى لزيادة الفعالية و الكفاءة ف تقدم الخدمات المحلية للمواطنين، و كذلك كان على الدولة الحديثة إختيار أسلوبها في التنظيم الإداري مما يتلائم مع ظروفها الإجتماعية، الإقتصادية و السياسية، فتلجأ إلى المركزية الإدارية في مطلع نشأة الدولة، و عندما يزداد حجمها و تكبر تطلباتها تتحول إلى اللامركزية الإدارية ضمنا لتفرغ الحكومة للأمور السياسية الهامة و تحقيقا لمشاركة المواطنين في إدارة مرافقهم و خدماتهم.

و يعتبر نظام الجمع بين المركزية و اللامركزية أحد أساليب الدولة الحديثة من خلال اللامركزية كآلية تمكنها من تلبية حاجيات الأفراد محليا من خلال إشراكهم في تسيير شؤونهم المحلية بما يصطلح عليه بالديمقراطية التشاركية، و المركزية من أجل ممارسة سلطتها في الرقابة على الهيئات و المؤسسات اللامركزية على المستوى المحلي.

المبحث الأول: التنظيم الإداري للجماعات الإقليمية.

إن الجماعات المحلية جزء لا يتجزأ من الدولة أي أنها تابعة لها، وهي أسلوب من أساليب التنظيم الإداري و تعني توزيع الوظيفة الإدارية بين السلطات المركزية و اللامركزية، فنظام الإدارة المحلية هو نظام يعبر عن الدولة الحديثة وهو مظهر من مظاهرها، كما أن هذا النظام يرتبط ارتباط مباشر باللامركزية الإدارية، حيث أصبحت كل الدول العربية تأخذ به، ومن بينها الجزائر.

فقد كرسّت الدولة الجزائرية مثل باقي دول العالم اللامركزية الإدارية في مختلف دساتيرها و قوانينها الوطنية، بحيث أرسى المؤسس الجزائري التنظيم الإداري اللامركزي الإقليمي في صلب الدستور، و ذلك في المادة 16 منه¹ والتي جاء فيها: "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية.."، فالجماعات المحلية في الجزائر هو مصطلح إستعمله الدستور الجزائري للتعبير عن اللامركزية الإقليمية، وتتكون هذه الأخيرة من وحدتين أو مستويين أساسيين هما البلدية و الولاية²، حيث تعمل هذه الوحدات المحلية على إدارة شؤون المواطنين المحليين على مستوى الإقليم، في حدود إختصاصاتها التي حددها الدستور، و ذلك في كل المجالات خاصة مجال التهيئة التعمير الذي يعتبر أساس تقدم و رقي المجتمع المحلي، و بالتالي تحسين حياة الأفراد و تحقيق مطالبهم، و ذلك بإعتبار أن الجماعات المحلية هي بمثابة الهيئات الأساسية للتنظيم الإداري في الدولة، و الهدف من وجودها هو إشباع الحاجات العامة التي في الغالب يعجز أو يمتنع القطاع الخاص عن تلبيتها لقلّة مردوديتها أو طول آجالها، و بغية التجسيد الأمثل للأهداف المركزية، أوكلت لها جملة من الصلاحيات تأخذ بعين الإعتبار إمتداد و إتساع المهام المركزية على المستوى المحلي من جهة، و تزايد حجم العام المحلية للإقليم من جهة أخرى³.

و بإزدياد وظائف و مهام السلطة المركزية، أسندت مهمة إدارة المرافق المحلية إلى سلطات محلية منتخبة تمثلت في الولاية و البلدية، أو ما يطلق عليها بإسم الجماعات المحلية⁴.

¹ - أنظر المادة 16 ، قانون 01/16 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016 يتضمن التعديل الدستوري ، العدد 14، ج.ر.ج. ج ، صادر في 27 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 7 مارس سنة 2016.

² - عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الإستقلالية و التبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع، الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، بن عكنون، 2009-2010، ص.ص.03.02.

³ - بن شعيب نصر الدين و شريف مصطفى، الجماعات الإقليمية ومفارات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، الجزائر، العدد 2010، 10، ص.ص.161.

⁴ - موسى رحمان، واقع الجماعات المحلية في ظل الإصطلاحات المالية و آفاق التنمية المحلية، 2008/12/09، مداخلة في إطار ملتقى دولي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، ص.ص.03.

و لذلك قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب خصصنا المطلب الأول إلى التنظيم الإداري للبلدية و في المطلب الثاني التنظيم الإداري للولاية و عاجلنا في المطلب الثالث إختصاصات الجماعات الإقليمية كآآتي:

المطلب الأول: التنظيم الإداري للبلدية:

تعتبر البلدية الخلية الأساسية في الدولة، حيث تشكل قاعدة اللامركزية وهي بمثابة الرابط أو الوسيط بين الدولة و المواطن، و بإعتبار أن البلدية هي الوحدة الأقرب للمواطن منحت إختصاصات واسعة، كما عرفت إصلاحات متتالية عبر مراحلها التطورية، حيث نميز مرحلتين أساسيتين لتطور البلدية مرحلة الإستعمار و مرحلة الإستقلال، و من خلال هذه المراحل تم صدور عدة قوانين، منها القانون البلدي الفرنسي الصادر في 05 أفريل 1884، و المرسوم 18 جانفي 1967 الذي جاء بعد الإستقلال و الذي إشتمل على ميثاق البلديات، و تعتبر أهم الإصلاحات بالبلدية هي تلك التي تضمنها القانون البلدي رقم 90-08¹ المؤرخ في 07 أفريل 1990 و القانون رقم 11-10 الصادر في 03 يوليو سنة 2011²، و من خلال ذلك قسمنا الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين خصصنا الفرع الأول إلى مفهوم البلدية أما الفرع الثاني تطرقنا إلى هيئات البلدية كما سيأتي:

الفرع الأول: مفهوم البلدية:

تعتبر البلدية الخلية الأساسية في التنظيم الإداري، و تشكل نقطة الإنطلاق في تنمية الإقتصاد و الإصلاح الإداري، و يعد المجلس الشعبي البلدي إطار للتعبير عن الديمقراطية محليا، و يمثل قاعدة اللامركزية و يعالج من خلال مداولاته صلاحيات كثيرة مستندة للبلدية³، تطرق إليها القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، بحيث سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف البلدية (أولا)، و خصائصها (ثانيا).

¹ - راجع القانون 08/90 المؤرخ في 04 أفريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، عدد 15 صادر بتاريخ 11/04/1990، ملغى بموجب قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، عدد 37 الصادر بتاريخ 13/07/2011.

² - راجع القانون 10/11، مرجع سابق.

³ - فريدة مزياي، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، جامعة قسنطينة، 2005، ص200.

أولاً: تعريف البلدية:

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية و الذمة المالية المستقلة، كما هي مكان لممارسة المواطنة و تشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية حيث تمارس صلاحياتها في كل مجالات الإختصاص المخولة لها بموجب القانون¹.

ثانياً: خصائص البلدية:

تمتاز البلدية في القانون الجزائري بمجموعة من المزايا الخاصة و المميزات الذاتية أهمها ما يلي:

- 1- البلدية هي وحدة أو جماعة أو هيئة إدارية لامركزية إقليمية جغرافية و ليست مؤسسة أو وحدة إدارية لامركزية فنية، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و هذه الخاصية ركزت عليها المادة الأولى من القانون 11-10 بقولها* البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة...*
- 2- يعتبر نظام البلدية في الجزائر صورة للامركزية الإدارية المطلقة، بحيث أن جميع أعضائها و جميع الهيئات و لجان تسييرها و إدارتها يتم اختيارهم بواسطة الانتخاب العام و المباشر، و لا يوجد من بينهم أي عضو تم تعيينه أو تكليفه، كما أن البلدية في النظام الإداري الجزائري تعتمد أساساً على مواردها الذاتية في تلبية و تغطية نفقات و حاجات سكانها، فنظام البلدية تجسيد لمبدأ ديمقراطية الإدارة العامة.
- 3- تعود أسباب إعطاء المشرع الجزائري للبلدية إختصاصات واسعة و متنوعة إلى أسباب إيديولوجية متصلة بطبيعة نظام البلدية باعتبارها الخلية الحية و الأساسية و القاعدية للدولة الجزائرية في كافة المجالات الإجتماعية و السياسية و الإقتصادية و الثقافية.
- 4- يعد نظام الوصاية السياسية والإدارية على البلدية مركز، و هذا لأن كل الإختصاصات المقررة للبلدية و كافة الشروط و الإجراءات يجب أن تعمل في نطاقها و وفقاً لها، و لا يجوز الخروج عنها و إلا اعتبرت أعمال و تصرفات البلديات باطلة و غير مشروعة، لأن البلدية تعد وحدة سياسية و إدارية و إجتماعية و إقتصادية و تعد لا مركزية مطلقة في ظل مبدأ وحدة الدولة الدستورية و السياسية.²

¹ - راجع المواد 1، 2، 3 من قانون 10/11، مرجع سابق.

² - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 3، الجزائر 1990، ص 194.

الفرع الثاني: هيئات البلدية:

تتوفر البلدية على هيئة مداولة تتمثل في المجلس الشعبي البلدي أولا، و هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ثانيا، بالإضافة إلى إدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

أولا: المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر الأسلوب الأمثل للقيادة الجماعية، كما يعتبر أقدم الأجهزة المعبرة عن المطالب المحلية، و لذلك سنتطرق إلى تعريف المجلس الشعبي البلدي (1)، و تسييره(2).

1- تعريف المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر المجلس الشعبي البلدي أهم خلية في التنظيم البلدي نظرا لحساسية وضعه و الأعضاء المشكلة به²، و هو عبارة عن جهاز للمداولة يتشكل من نواب ينتخبهم مواطنو البلدية يتراوح عددهم بين 7 و 33 عضو حسب الكثافة السكانية لكل بلدية³، حيث ينتخب المجلس الشعبي لمدة 5 سنوات عن طريق الإقتراع النسبي على القائمة.⁴

2- تسيير المجلس الشعبي البلدي:

أ- دوراته:

يجتمع المجلس الشعبي البلدي في عدة دورات يجري من خلالها مداولات فالدورات العادية تكون كل شهرين تتعدى من كل دورة خمسة أيام، أما بالنسبة للدورات غير العادية فيمكن للمجلس الشعبي البلدي أن يجتمع كلما اقتضت شؤون البلدية و يكون عقد هذه الدورة بطلب من الوالي حيث يكون مقر دوراته في البلدية، و إذا كانت هناك حالة قاهرة معلنة تحول دون الدخول إلى مقر البلدية يمكنه أن يجتمع في مكان آخر من إقليم البلدية.

¹ راجع المادة 15 من القانون 10/11، مرجع سابق.

² سمية عولمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية و المالية في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، عدد 4، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2013، ص 262.

³ جمال زيدان، إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية و متطلبات الواقع، الجزائر، دار الأمة للطباعة و النشر و التوزيع، ط1، 2014، ص 97.

⁴ أنظر المادة 65 من قانون 10/16، المؤرخ في 25 أوت 2016، المتعلق بنظام الإنتخابات، ج.ر.ج.ج، العدد 50، الصادر في 28 أوت 2016.

حيث يشترط أن ترسل الاستدعاءات لدورات المجلس الشعبي البلدي الذي حصل له ما يمنعه على حضور جلسة أو دورة، أن يوكل كتابيا عضوا اخر من المجلس من إختياره ليصوت نيابة عنه و لا يمكن لنفس العضو أن يكون حاملا لأكثر من وكالة واحدة، حيث يتم إعداد الوكالة بطلب من الوكيل أو أي سلطة مؤهلة لهذا الغرض و تحدد صراحة الجلسة أو الدورة التي حررت من أجلها هذه الوكالة.¹

ب- مداولاته:

إن مداولات المجلس الشعبي البلدي حددها القانون 10/11 و ضبط طرق سبوها و هذا ما جاء في المواد 52 إلى 61، حيث أكد على ضرورة تحرير محاضر المداولات باللغة العربية، و إجراءات الموافقة على المداولة و المصادقة عليها من السلطة الوصية المتمثلة في رئيس الدائرة و الوالي²، حيث يعالج في هذه المداولات الشؤون التي تدخل في مجال إختصاصه.³

كما تكون مداولات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ بقوة القانون بعد 21 يوما من إيداعها على مستوى الولاية بإستثناء المداولات المتعلقة بإتفاقيات التوأمة بين المدن و التنازل عن الأملاك العقارية البلدية وما يتعلق بشعارات و رموز الدولة، حيث جاءت المادة 59 من هذا القانون تنص على أن مداولات المجلس الشعبي البلدي التي يكون فيها خرق للدستور و غير مطابقة للقوانين و التنظيمات التي تمس برموز الدولة و شعارتها غير محررة باللغة العربية، فيأمر الوالي ببطان المداولة بقرار كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي و وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا أن يرفع تظلما إداريا أو دعوى قضائية أمام الجهات المختصة ضد قرار الوالي.⁴

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة 48 من قانون البلدية على أنه يتم تعيين رئيس المجلس الشعبي من خلال الإقتراع العام و السري للقائمة التي تتناول أغلبية المقاعد، وينصب خلال مدة لا تتعدى ثمانية أيام بعد الإعلان عن نتائج الإقتراع⁵، وعليه يمكن القول أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ينتخب لعهدة إنتخابية تكون مدتها 5 سنوات، و يمارس

¹ - راجع المواد 16 إلى 21 من قانون 10/11، مرجع سابق.

² - جمال زيدان، مرجع سابق، ص 98.

³ - راجع المادة 52 من قانون 10/11، مرجع سابق.

⁴ - جديدي عتيقة، إدارة الجماعات المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص سياسة عامة و إدارة محلية، قسم العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013/2010، ص 68.

⁵ - سمية عولمي، مرجع سابق، ص 264.

منصبه بعد إعلان تصدره القائمة التي حصلت على أغلبية الأصوات، و ينصب الرئيس المنتخب في مهامه بمقر البلدية في حفل رسمي بحضور منتخب المجلس الشعبي البلدي أثناء جلسة علنية يرأسها الوالي أو ممثله خلال خمسة عشر (15) يوما على الأكثر التي تلي إعلان نتائج الإنتخابات.¹

المطلب الثاني: التنظيم الإداري للولاية.

للولاية مكانة مهمة في الدولة فهي تعتبر وحدة من وحداتها الأساسية، و على غرار البلدية فالولاية هي الأخرى مرت بمراحل و عرفت أنظمة و قوانين مختلفة، و ذلك منذ العهد الإستعماري إلى يومنا هذا، ففي المرحلة الإستعمارية الأمر 15 أفريل 1845 و الذي نص على تقسيم الشمال، و بعد الإستقلال كان أول إصلاح عرفته الولاية في 1969/05/23، ثم توالى الإصلاحات إلى أن صدر القانون رقم 90-09 و القانون رقم 12-07 و التي تعتبر أهم القوانين التي عرفتها الولاية، حيث تم من خلالها الاعتراف للولاية بممارسة العديد من الإختصاصات، و ذلك في كل المجالات خاصة مجال التنمية المحلية.

وبالتالي تناولنا في هذا المطلب فرعين حددنا في الفرع الأول مفهوم الولاية أما في الفرع الثاني هيئات الولاية كالتالي:

الفرع الأول: مفهوم الولاية.

الولاية هي وحدة إدارية من وحدات الدولة، وهي في الوقت نفسه شخص من أشخاص القانون الإداري، تطرق إليها القانون 07/12 المتعلق بالولاية، قسمنا هذا الفرع إلى:

أولاً: تعريف الولاية.

الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة و بها إختصاصات سياسية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية²، كما تعتبر الولاية وحدة إدارية لامركزية تتوفر فيها مقومات لامركزية وهي تمثل السلطة الوصية على البلدية حيث تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تقوم بنشاطات في مختلف المجالات.³

¹ راجع المواد من 62 إلى 67 من قانون 10/11، مرجع سابق.

² راجع المادة 01 من القانون 07/12، مرجع سابق.

³ سمية عولمي، مرجع سابق، ص 267.

ثانيا: خصائص الولاية.

تتميز كمجموعة إدارية لامركزية إقليمية بمجموعة من الخصائص و المميزات الذاتية نذكر منها:

1- أن الولاية هي وحدة أو مجموعة إدارية لامركزية إقليمية و جغرافية و ليست مجموعة أو وحدة لامركزية فنية أو مصلحة أو مرفقية، فقد وجدت و منحت الإستقلال و الشخصية المعنوية و منحت قسطا من سلطة الدولة على أساس إقليمي جغرافي أساسا و ليس على أساس موضوعي.¹

2- تعد الولاية كوحدة و مجموعة إدارية لامركزية في النظام الإداري الجزائري حلقة و همزة وصل بين الحاجيات و المصالح و المقتضيات المهنية المتميزة عن مصالح الدولة ككل و بين مصالح و مقتضيات و إحتياجات المصلحة العامة في الدولة.²

والولاية بجهازها الإداري و نظامها القانوني و إختصاصاتها العامة تعد و تعتبر عاملا فعالا و حيويا و وسيلة فنية منطقية ناجعة في إقامة و تحقيق التنسيق و التعاون و التكامل بين الوظائف و إختصاصات المجموعات الجهوية المهنية (البلديات)، و بين أعمال السلطات المركزية في الدولة و الولاية بإعتبارها وسيلة و عامل إنسجام لتحقيق التوازن بين المصلحة المحلية الإقليمية و المصلحة العامة في الدولة و لذلك كانت الولاية صورة من صور اللامركزية الإدارية المطلقة مثل البلدية.³

3- تتميز الولاية بإعتبارها مجموعة أو وحدة إدارية لامركزية نسبية في النظام الإداري الجزائري و ليست وحدة أو مجموعة لامركزية إدارية مطلقة، لأن أعضاء الهيئة و جهاز تسييرها و إدارتها لم يتم إختيارهم و إنتقائهم كلهم بالانتخاب، و إنما يختار البعض منهم بالانتخاب العام (الإقتراع) و هم أعضاء المجلس الشعبي الولائي، بينما يعين باقي الأعضاء (المجلس التنفيذي) و الي الولاية من قبل السلطات الإدارية المركزية بمرسوم رئاسي، ليدير هذه الهيئة التنفيذية الولائي.⁴

تتأكد صفة و طبيعة اللامركزية النسبية للولاية في إعتبارها وحدة إدارية مركزية في تحقيق و إنجاز المصالح المحلية للولاية و إشباع الحاجات المحلية لسكان الولاية، و تشارك بذلك الولاية في أداء الخدمات اللازمة للمصلحة

¹ - شعلان إيمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص إدارة الجماعات المحلية، جامعة د.مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017، ص30.

² - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، مرجع سابق، ص166.

³ - شعلان إيمان، مرجع سابق، ص30.

⁴ - مرجع نفسه، ص31.

الجهوية لسكان الولاية، فهي ليست مجرد جماعة محلية لامركزية تشكل أعمالها إمتداد لأعمال البلدية، و أعمال الدولة فحسب، بل هي أيضا الدائرة تمكن الإدارة المركزية للدولة بكل المعلومات المحلية المطلوبة و في نفس الوقت تعكس عملها لخدمة المواطنين على الوجه الأكمل.¹

الفرع الثاني: هيئات الولاية.

تشكل الولاية جماعة إقليمية لا مركزية و دائرة إدارية غير مكرزة للدولة، للولاية هيئتان هما : المجلس العبي الولائي أولا وهو هيئة مداولة عن طريق الإقتراع العام، و الوالي ثانيا و هو منفذ الولاية و ممثل الولاية و الدولة و مندوب الحكومة.²

أولا: المجلس الشعبي الولائي.

هو عبارة عن جهاز مداولة على مستوى الولاية، كما يمثل اللامركزية و أداة للممارسة و مشاركة الشعب في تسيير مختلف شؤون الحياة المحلية، حيث ينتخب المجلس الشعبي الولائي لمدة 5 سنوات بطريقة الاقتراع النسبي على القائمة، يتراوح عدد أعضائه بحسب المادة 56 من قانون 10/16 المتعلق بنظام الانتخابات ما بين 35 و 55 عضو.³

غير أنه منذ 1992 ظهر ما يسمى بالمندوبيات التنفيذية الولاية و البلدية، والتي يتم إقتراح أعضائها من طرف الوالي و خولت لها من الناحية القانونية و النظرية كل الصلاحيات المخولة للمجالس المنتخبة.

ثانيا: الوالي.

لم يرد في النصوص القانونية المنظمة للإدارة المحلية تعريف دقيق للوالي، بل تم تعريفه من خلال الصفات التي يتصف بها و المهام التي يقوم بها، و بالتالي: يعتبر الوالي حائز سلطة الدولة في الولاية و مندوب الحكومة⁴، كما يعتبر الوالي عضو أو سلطة إدارية من السلطات الإدارية المركزية فهو ممثل السلطات الإدارية و السياسية المركزية في الولاية، و الممثل المباشر و الوحيد لكل من الوزراء في نطاق الحدود الإدارية للولاية التي يتولاها.⁵

¹ - شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 31.

² - موقع وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، بتاريخ 15 /04/ 2019، ساعة 9:45. <http://www.interieur.gov.dz>

³ - راجع المادة 56 من القانون العضوي 10/16، مرجع سابق.

⁴ - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم ، عنابة، 2004، ص 181.

⁵ - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 187.

المطلب الثالث: إختصاصات الجماعات الإقليمية

قد مكن المشرع الجزائري للجماعات الإقليمية إختصاصات واسعة نظمها قانون البلدية 10/11 وقانون الولاية 07/12 و بالتالي قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، خصصنا الفرع الأول إلى الإختصاصات على مستوى البلدية وأما الفرع الثاني الإختصاصات على مستوى الولاية كالآتي:

الفرع الأول: على مستوى البلدية:

تناولنا هذا الفرع في نقطتين، تطرقنا في الأولى إلى المجلس الشعبي البلدي وعالجنا في النقطة الثانية رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أولاً: المجلس الشعبي البلدي:

تضمنها الباب الثاني من القسم الثاني من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية و المتحدث عن صلاحياتها بأن نظمها 18 مادة منه من 107 إلى 124، و بذلك لم تخرج البلدية عن كونها خلية قاعدية للدولة و المحرك الأساسي لعجلة التنمية المحلية و هذا تماما ما ترجمته المادة 52 منه بنصها* يعالج المجلس الشعبي البلدي الشؤون التي تدخل في مجال إختصاصاته عن طريق المداولات* و عموما تتجلى إختصاصات المجلس الشعبي البلدي في:

1- التهيئة و التنمية المحلية:

تضمنتها المواد من 107 إلى 112 من القانون 10/11¹، و في هذا الإطار يعد المجلس الشعبي البلدي بواجبه السنوية و المتعددة السنوات أو حتى مخططة التنموي القصير و المتوسط و الطويل المدى و يصادق عليه، كما يسهر على تنفيذه في إطار الصلاحيات المسندة إليه و تماشيا مع المخطط الوطني للتنمية المستدامة، و تنمية الإقليم و كذا المخططات التوجيهية القطاعية، بالإضافة إلى ذلك بإمكانه المشاركة في الإجراءات المتعلقة بعمليات التهيئة العمرانية، إذا بموجب ذلك بإمكان البلدية الإعلان عن آرائها و قراراتها وفقا لأحكام التشريع و التنظيم المعمول به، و في هذا الإطار تخضع إقامة أي مشروع إستثمار أو تجهيز على الإقليم أو أي مشروع يندرج في

¹ - راجع المواد من 107 إلى 112 من القانون 10/11، مرجع سابق.

إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس و خاصة إذا ما تعلق الأمر بحماية الأراضي و التأثير على التعمير.¹

و في ظل المهام المسندة إليه فهو يسهر على حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و لاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية والتي بدورها عليها المساهمة في حماية التربة و الموارد كما تسهر على الإستغلال الأفضل لهما.

2- التعمير و الهياكل الأساسية و التجهيز:

التعمير هو مجموعة الإجراءات القانونية و العمليات المادية التي تهدف إلى تحقيق تنمية منظمة للجماعات بالنظر إلى مختلف الإحتياجات التي يتعين عليها تلبيتها، أما التجهيز فيتمثل في التزود بالتجهيزات و المنشآت الأساسية، و لأن التعمير هو موضوع تقني بالدرجة الأولى فيتعين على المجلس البلدي التزود بكل الوسائل ذات العلاقة بعملية التعمير بحسب ما تقتضيه النصوص و التنظيمات المعمول بها والتي تتمثل أساسا في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي.²

كما نصت المادة 115 من القانون 10-11³ على أن البلدية و بمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى التأكد من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها، السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن، وحتي السهر على إحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.

3- التربية و الحماية الإجتماعية و الرياضية و الثقافة و التسلية و الساحة:

ففي مجال التربية و التعليم: نصت عليه المادة 122 من القانون 10-11⁴، حيث جاء فيها بأن البلدية مسؤولة على إنجاز مؤسسات التعليم الإبتدائي طبقا للخريطة المدرسية الوطنية مع ضمان صيانتها، تشييد و تسيير المطاعم المدرسية و السهر على ضمان توفير وسائل النقل للتلاميذ و التأكد من ذلك.

¹ - ثابتي بوحانة، الجماعات الإقليمية بين الإستقلالية و الرقابة - الواقع و الأفق-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان السنة الجامعية 2014-2015، ص 111.

² - شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 22.

³ - راجع المادة 115 من القانون 10/11، مرجع سابق.

⁴ - المادة 122، مرجع نفسه.

أما في المجال الاجتماعي* الحماية الاجتماعية و الرياضية و الثقافية و الترفيهية و السياحية*.

كما يقع على عاتق البلدية عند الإقتضاء في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما إتخاذ كل التدابير الموجهة لترقية تفتح الطفولة الصغرى و تجهيز حدائق الأطفال و التعليم التحضيري و التعليم الثقافي و الفني مع إنجاز الهياكل القاعدية البلدية الجوارية الموجهة للنشاطات الرياضية و الشباب مع تقديم المساعدة لها و للتفصيل أكثر راجع المادة 122 من القانون 10/11.

4- حفظ الصحة و النظافة و الطرقات:

يقع على مسؤولية البلدية في هذا الجانب التكفل بتوزيع المياه الصالحة للشرب و صيانة الطرقات البلدية، جمع النفايات و المحافظة على صحة الاغذية و المرافق العمومية و هذا ما نصت عليه المادة 123 و 124 من قانون 10/11:

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

إن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات و سلطات و وظائف متنوعة و متعددة بإعتباره يسير مرفق عام إداري مرتبط مباشرة بالحياة اليومية للمواطن يتميز بالازدواجية، فهو يمارس صلاحياته بصفته ممثل البلدية و بصفته ممثل الدولة، و بالتالي يحتل وظيفتين في كل منهما يمارس مهام محددة¹، و عليه يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي وكيل الدولة و وكيل البلدية في آن واحد²، و من هنا يمكن قول أنه تختلف صلاحياته و إختصاصاته بإختلاف المجالات، و يمكن حصر هذه الإختصاصات في النقاط التالية:

1- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل الدولة:

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية، و بهذه الصفة فهو مكلف على الخصوص بالسهر على إحترام و تطبيق التشريع و التنظيم المعمول به³.

أ- في مجال ضبط الحالة المدنية: حيث جاء في القانون 70-20 المتعلق بالحالة المدنية على أن رئيس المجلس

¹ - بلعربي نادية، دور البلدية في التنمية المحلية في ظل القانون الجديد، مذكرة مقدمة لئيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق ، جامعة ورقلة، 2012-2013، ص10.

² - جورج قوادل ، القانون الإداري، ترجمة منصور القاضي، مؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ،لبنان، ط1، 2001، ص380.

³ - أنظر المادة 85 من قانون 10/11، مرجع سابق.

الشعبي البلدي هو ضابط الحالة المدنية.¹

حيث خول القانون البلدي لرئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة القيام بإحصاء سنوي لفئات المواطنين المعنيين بالخدمة الوطنية المولودين في البلدية أو المقيمين بها، و ضبط بطاقة الخدمة الوطنية، كما يجوز له تفويض تحت مسؤولية أي نائب أو موظف بالبلدية لإستلام تصريحات الولادة و الزواج و كذا الوفاة إضافة إلى تسجيل جميع الوثائق و الأحكام القضائية في سجلات الحالة المدنية²، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ وتنفيذ القوانين و التنظيمات على إقليم البلدية.

- السهر على النظام و السكنينة و النظافة العمومية.

- السهر على حسن تنفيذ التدابير الإحتياطية، و الوقائية لضمان سلامة و حماية الأشخاص و الممتلكات في الاماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها أية كارثة أو حوادث.³

ب- في مجال ضبط الشرطة القضائية: حيث نصت المادة 68 من القانون السابق المتعلق بالبلدية على أن هذا الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي و أكدت عليه المادة 92 من قانون 10/11 أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط للشرطة القضائية.⁴

ج- في مجال الضبط الإداري: حيث نصت المادتين 93 و 94 من قانون 10-11 على أنه يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية على سلك شرطة البلدية التي يحدد قانونها الأساسي عن طريق التنظيم، كما يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على إحترام حقوق و حريات المواطنين حيث يكلف بالمحافظة على النظام العام في كل الأماكن العمومية، و معاقبة كل الأشخاص الذين يمسون بالسكنينة العمومية و كل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها.⁵

وعلى العموم يمكن أن نذكر بعض الصلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال كالمحافظة على صحة المواطن من خلال:

- مراقبة المواد الإستهلاكية.

¹ - الأمر 20/70 مؤرخ في 19 فبراير 1970، متعلق بقانون الحالة المدنية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادرة في 27 فبراير 1970، المعدل و المتمم.

² - جمال زيدان، مرجع سابق، ص 109.

³ - أنظر المادتين 88 و 89 من قانون 10/11 مرجع سابق.

⁴ - أنظر المادة 92، مرجع نفسه.

⁵ - أنظر المواد 93 و 94، مرجع نفسه.

- مكافحة الأمراض الخطيرة و المعدية.
- السهر و المحافظة على نظافة الشوارع و المساحات الخضراء.

2- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا بالبلدية:

يمثل البلدية في جميع أعمالها المدنية و الإدارية و القوانين و الأنظمة¹، وكذا يمثلها في جميع المراسيم التشريعية و التظاهرات الرسمية².

يقوم بإسم البلدية و لحسابها بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة و إدارة الأموال و الحقوق المتعلقة بالبلدية وتمثل في:

- تمثيل البلدية في جميع المراسم التشريعية و التظاهرات الرسمية،
- تمثيل البلدية في كل أعمال الحياة المدنية و الإدارية وفق ما إقتضته النصوص القانونية،
- استدعائه للمجلس الشعبي البلدي، و يعرض عليه المسائل الخاضعة لإختصاصه،
- إعداد مشروع جدول أعمال الدورات و رئاستها،
- إبرام المناقصات و المزايدات الخاصة بأشغال البلدية؛
- رفع الدعاوى أمام القضاء بإسم البلدية و لحسابها،
- القيام بجميع الإجراءات القاطعة للتقادم و لسقوط الحق³.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوزيع المهام و المسؤوليات، كما يحق له أن يمارس الرئاسة على موظفيه من خلال التوجيه و التعديل و الإلغاء في أعمالهم⁴، و يسهر على تركيز جميع المصالح البلدية و حسن سيرها و يكلف لهذا الغرض:

- إدارة شؤون موظفي البلدية،
- إتخاذ التدابير للمحافظة على طرق البلدية،
- إدارة المتاحف و مكاتب البلدية⁵.

¹ - صالح فؤاد، مبادئ القانون الإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني، لبنان، ط1، 1983، ص216.

² - انظر المادة 77 من القانون 10/11، مرجع سابق.

³ - صالح فؤاد، المرجع السابق، ص 216.

⁴ - أنظر المادتين 126 و 128 من القانون رقم 10/11، مرجع سابق.

⁵ - صالح فؤاد، المرجع السابق، ص216.

3- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته هيئة تنفيذية للمجلس:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا الإختصاص بدعوة المجلس إلى إنعقاد الجلسة في مواعيد يعينها ويعلن عنها، و بعد جدولة الأعمال يبلغها إلى الأعضاء و يترأس جلساتها و يتولى إدارتها و المحافظة على النظام فيها و يشرف على اللجان المنبثقة على المجلس أو بلجان أخرى لها علاقة بعمل البلدية.¹

كما يقدم تقريرا يضمنه مهمة تنفيذ المجلس، و حتى يتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من القيام بمهمة التنفيذ في أجال معقولة حول له المشرع بموجب المادة 69 من قانون 10/11 الإستعانة بهيئة تنفيذية تتولى الإشراف و المتابعة بخصوص مداوات المجلس و تضم الهيئة إلى جانب الرئيس نوابه و يتراوح عددهم من 2 إلى 5 حسب عدد أعضاء المجلس الشعبي البلدي.²

كما منح القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية طرد أي شخص غير منتخب بالمجلس قام بالإخلال بحسن سير الجلسة، و يحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجلسات و ينظمها، إذ يحدد تاريخ و جدول أعمال الدورات بعد التشاور مع الهيئة التنفيذية.³

الفرع الثاني: على مستوى الولاية:

أعطى قانون الولاية جملة من الإختصاصات لرئيس المجلس الشعبي الولائي و الوالي، بحيث قسمنا هذا الفرع إلى نقطتين في الأولى إختصاصات المجلس الشعبي الولائي و في الثانية إختصاصات الوالي وفق ما يأتي:

أولاً: المجلس الشعبي الولائي

بالرجوع إلى أحكام القانون 07-12 نجد أن المشرع الجزائري نظم صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في إطار إختصاصين إثنين: الأولى تعد صلاحيات تقليدية و تتمثل أساسا في التصويت على الميزانيات و إدارة أملاك الولاية و إبرام الصفقات، أما الثانية فهي صلاحيات تتعلق بتدخلات ذات طابع إقتصادي و إجتماعي تشمل المجالات التي تم ذكرها في المواد من 73 إلى 101 من نفس القانون و التي تتمثل في:

¹ - مصلح ممدوح الصرايرة، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، ط2، 2014، ص250.

² - جديدي عتيقة، مرجع سابق، ص 133.

³ - عشاب لطيفة، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2012، 2013، ص46.

1- التهيئة العمرانية: طبقا لنص المادة 178¹ من القانون 07-12 يحدد المجلس الشعبي الولائي مخطط التهيئة العمرانية للولاية و يراقب تنفيذه، و بهذه الصفة يشارك في إجراءات تنفيذ عملية التهيئة العمرانية ذات البعد الجهوي أو الوطني مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

2- الفلاحة و الري: طبقا لنصوص المواد 84-85-86-87 من القانون 07-12² يبادر المجلس الشعبي الولائي في المجالات التالية: توسيع و ترقية الفلاحة، الوقاية من الآفات الطبيعية، التشجير و حماية البيئة و الغابات، الصحة الحيوانية، التزويد بالمياه الصالحة للشرب و تطهير المياه.

3- الهياكل الأساسية الاقتصادية: طبقا لنصوص المواد 88-89-90-91 من القانون 07-12³ للمجلس القيام بالأعمال و الأنشطة التالية: تهيئة الطرق الخاصة بالولاية، و صيانتها، تصنيفها، ترقية هياكل الأنشطة وتميئتها العمل على الإنارة الريفية و فك العزلة.

4- التجهيزات التربوية و التكوينية: حسب نص المادة 92⁴ من نفس القانون تتولى الولاية إنجاز و صيانة مؤسسات التعليم الثانوي، التقني و التكوين المهني.

5- النشاط الإجتماعي و الثقافي: حسب نصوص المواد 93-94-95-96-97-98-99 من نفس القانون⁵ يقوم المجلس بعدة أعمال في هذا المجال و المتمثلة أساسا في: التشغيل، إنجاز الهياكل الخاصة بالصحة العمومية، القيام بأعمال الوقاية الصحية، مساعدة الفئات الإجتماعية المحتاجة إلى رعاية، إنشاء المؤسسات الثقافية و الرياضية، بعث و تنمية التراث الثقافي و السياحي بالولاية.

6- السكن: طبقا للمادتين 100 و 101 من نفس القانون⁶ يساهم المجلس و يشجع إنشاء مؤسسات البناء و التعاونيات العقارية، و كذا القضاء على السكن المهش و غير الصحي و محاربه.

ثانيا: الوالي:

يمارس الوالي سلطات كثيرة سواء بإعتباره ممثلا للدولة، أو إعتباره ممثلا للولاية و هيئة تنفيذية.

¹ - راجع المادة 78 من القانون 07/12، مرجع سابق.

² - راجع المواد 84.85.86 و 87، مرجع نفسه.

³ - راجع المواد 88.89.90 و 91، مرجع نفسه.

⁴ - راجع المادة 92، مرجع نفسه.

⁵ - راجع المواد من 93 إلى 99، مرجع نفسه.

⁶ - راجع المادتين 100 و 101، مرجع نفسه.

1- صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للدولة:

حيث يعتبر الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، فهو الذي ينشط و يراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية¹، و حيث يعتبر الوالي ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية وهو بذلك يمثل مختلف الوزراء إذ يلتزم بتنفيذ التعليمات الصادرة من كل وزير.²

* في مجال الضبط الإداري: حيث يعتبر الوالي من رجال الضبط الإداري وهو مسؤول عن حفظ النظام العام و المحافظة على سلامة المجتمع و صيانتها بما يتضمنه من الصحة العامة و السكنية العامة و الأمن العام³، كما نصت المادة 114 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية على أن الوالي مسؤول على المحافظة على النظام العام و الأمن و السلامة و السكنية.⁴

ولقد أكد الدكتور عمار عوابدي على أن والي الولاية هو المسؤول و المختص بعملية حفظ النظام العام في الولاية، حيث يملك سلطة إصدار القرارات الإدارية و التنظيمية و الفردية المتعلقة بتنظيم عملية حفظ النظام العام بالولاية.⁵

أما الضبط الإداري المتعلق بالصحة العامة و الحماية المدنية فيتمثل في إتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة التي تكفل المحافظة على صحة الأفراد، و على هذا الاساس يستطيع الوالي مثلا أن يصدر لوائح يمنع بها تعريض المأكولات للتلوث أو عرض و بيع السلع و اللحوم على الهواء الطلق دون إدعاءات صحية.

و يعد الوالي المسؤول الأول في إعداد و تنفيذ الإسعافات في الولاية، و يمكنه لهذا الغرض تسخير الأشخاص و الممتلكات⁶ وهذا ما أكدته المادة 119 من قانون 07/12 على أن الوالي يسهر على إعداد مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية و تحسينها و تنفيذها.⁷

¹ - راجع المادة 111 من قانون 07/12 ، مرجع نفسه.

² - محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة، 2004 ، ص 128.

³ - حسن مصطفى حسين، الإدارة المحلية المقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ط2، 1982، ص150.

⁴ - أنظر المادة 114 من القانون 07/12 ، مرجع سابق.

⁵ - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 188.

⁶ - مارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07/12 مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2012/2013، ص29.

⁷ - أنظر المادة 119 من قانون 07/12 ، مرجع سابق.

* في مجال الضبط القضائي: كذلك إعتبر الدكتور حسن حسين مصطفى الوالي من رجال الضبط القضائي، و يمارس مهامه في نطاق ما أمر به قانون الإجراءات الجنائية إذا أنه وفق لما ورد بالمادة 28 من الأمر رقم 155/66 الصادر بتاريخ 8 يونيو 1966 قانون الإجراءات الجزائية¹ يجوز للوالي في حالة ارتكاب جناية أو جنحة ماسة بأمن الدولة أن يقوم بنفسه بإتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لمعينة الجنايات أو الجنح²، حيث يجوز لوالي الولاية صفة الضبط القضائي ففي حالات الإستعجال و الضرورة و الظروف الإستثنائية يستطيع أن يقوم بنفسه بجميع أعمال الضبط القضائي³، بحيث يكون للوالي سلطات الضبط القضائي في الحالات التالية:

- الجرائم ضد الولاية ومنه ليس للوالي التدخل في الجرائم المرتكبة ضد الأشخاص و الأموال و الأعراس،
- أن تكون الجرائم موصوفة قانونا بأنها جنحة أو جناية،

- في مجال التمثيل و التنفيذ، حيث نصت المادة 113 من قانون 07/12 على أن الوالي يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات و إحترام رموز الدولة⁴ و شعارتها على إقليم الدولة، كما يسهر على الأنظمة و تطبيق عمل الحكومة في الولاية⁵، بالإضافة إلى الأوامر الصادرة من السلطة التشريعية و ذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية.⁶

2- صلاحيات الوالي بصفة ممثلا للولاية:

حيث يمثل الوالي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع الأعمال الإدارية و المدنية، حيث يسهر على شهر مداوات المجلس الشعبي الولائي و تنفيذها، و يقدم عند إفتتاح كل دورة عادية تقريرا عن تنفيذ المداوات المتخذة خلال الدورات السابقة كما يطلع المجلس الشعبي الولائي سنويا على نشاطات القطاعات غير الممركزة بالولاية.⁷

و عليه يقصد بالأعمال المدنية الأعمال التي يقوم بها الشخص المعنوي و كأنه شخص طبيعي كواجب الضيافة في حالة إستضافة شخصية وطنية أو أجنبية أو تقديم التعازي أو التهاني أو تلبية الدعوات التي تصل بإسم

¹- الأمر رقم 155/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 48، صادر في 20 صفر عام 1386 الموافق 10 يونيو سنة 1966.

²- حسن مصطفى حسين، مرجع سابق، ص150.

³- عوابدي عمار، دروس في القانون الإداري، مرجع سابق، ص187.

⁴- أنظر المادة 113 من قانون 07/12، مرجع سابق.

⁵- عمر صدوق، دروس في الهيئات المحلية المقارنة، ديوان المطبوعات الجزائر، 1988، ص 117.

⁶- سمية عولمي، مرجع سابق، ص 269.

⁷- أنظر المادة 103 من قانون 07/12، مرجع سابق.

الولاية، بالإضافة إلى أنه يمثل الولاية أما القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 106 من قانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية "يمثل الوالي الولاية أمام القضاء"¹، كما يتولى الوالي رئاسة إدارة الولاية حيث تتوفر الولاية على إدارة توضع تحت سلطة الوالي، بحيث يتولى الوالي التنشيط و التنسيق و المراقبة، و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 215/94 المؤرخ في 03 جويلية 1994 نجد أن أجهزة الإدارة في الولاية الموضوعة تحت سلطة الوالي تتمثل في:

- الكتابة العامة،
- المفتشية العامة،
- الديوان،
- رؤساء الدوائر².

3- إختصاصات الوالي كهيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي:

يقوم الوالي في هذا الإطار بتنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي، و ذلك عن طريق الإدارات الولائية

باعتبارها جهاز تنفيذي بعد أن تصادق عليها هيئة مداولة المجلس الشعبي الولائي³، كما يلزم القانون الوالي أن يطلع المجلس الشعبي الولائي سنويا حول نشاطات الولاية الذي تتبع بمناقشة تنتهي بتحرير توصيات تتم إرسالها إلى الوزير المكلف بالداخلية، وإلى مختلف القطاعات المعنية⁴.

كما للوالي صلاحيات في إعلام الجمهور بمختلف مداورات و أشغال المجلس الشعبي الولائي عن طريق نشرها، و ذلك تجسيد لمبدأ الرقابة الشعبية، حيث ينتج على نشر المداورات أن لأي مواطن حق الإطلاع على فحواها و إمكانية الطعن فيها إما إداريا لوزير الداخلية أو قضائيا طبقا لأحكام المادة 125 من قانون الولاية السابق 09/90⁵.

يسهر على وضع المصالح الولائية و مؤسساتها العمومية و حسن سيرها، كما يتولى تنشيط و مراقبة نشاطاتها وفق ما نص عليه التشريع المعمول به⁶.

¹ - أنظر المادة 106 من قانون 07/12، مرجع نفسه.

² - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 216.

³ - أنظر المادة 102 من قانون 07/12، مرجع سابق.

⁴ - أنظر المادة 109، مرجع نفسه.

⁵ - القانون 09/90، المؤرخ في 07/04/1990، المتعلق بالولاية، ملغى بالقانون 07/12، المؤرخ في 21-02-2012، ج.ر.ج. عدد 12، سنة 2012.

⁶ - ثابيتي بوحانة، مرجع سابق، ص 138.

المبحث الثاني: الإطار التشريعي و التنظيمي للعمران

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى إهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن و التمدن في مختلف جوانبها آخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية و الإجتماعية و الإقتصادية و الإدارية.¹ قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين عرجنا في المطلب الأول إلى تعريف قانون التعمير أما في المطلب الثاني تحدثنا عن نشأة و تطور قانون العمران وفق ما يأتي:

المطلب الأول: تعريف قانون التعمير

يعد قانون التهيئة و التعمير من بين الوسائل القانونية التي يمكن بموجبها مراقبة و تنظيم حركة البناء و تحويل الأراضي الصالحة للبناء و تنظيمها، مع مراعاة الجوانب التي تساهم في التسيير الإقتصادي الأمثل لها، تناولنا التعريف الفقهي في الفرع الأول و التعريف التشريعي في الفرع الثاني كما يلي:

الفرع الأول: التعريف الفقهي:

يعتبر مصطلح عمران l'urbain أشمل و أوسع من مصطلح التعمير l'urbanisme حيث أن العمران هو علم تنظيم الفضاء أو المجال الخارجي (l'espace) و الذي يشمل جانبيين أحدهما نظري و الآخر تطبيقي، فهو فن تهيئة و تنظيم المجتمعات الحضرية² أو بمعنى أدق هو فن ترتيب المجال الحضري أو الريفي من بناءات سكنية وأماكن العمل و أماكن الترفيه و شبكات النقل... إلخ من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء³، في حين أن التعمير يغلب عليه الطابع التقني لذا فإن ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية تنظم هذا المجال و تضمن تطبيق القيود الواردة عليه.

و بالرغم من أن مصطلح "عمران" أوسع من مصطلح "تعمير" لكن نجد أن أغلب الفقهاء و المراجع يخلطون بين المصطلحين، و غالبا ما يعرفون التعمير على أنه هو العمران نفسه، كما أن إعتبار قانون التعمير قانونا

¹ - إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية و وسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ط 03 ، الجزائر، 2016-2017 ، ص 7.

² -selon le PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISME : l'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'étude du phénomène urbain, l'action d'urbanisation et l'organisation de la ville et ses territoires voir : PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISME ,assises nationales de l'urbanisme, direction de l'urbanisme, alger, juin 2011,p05.

³ - أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011، ص 11.

و علما ينظمان مجالا حساسا له علاقة بكل مجالات الحياة المتشعبة، جعل الفقه يختلف حول إعطاء تعريف جامع مانع له مما أدى إلى تعدد هذه التعاريف¹ فيعرفه الفقيه L.JAQUIGNON بأنه: "فن تهيئة المدن أو علم المدينة و التجمعات المخصصة أساسا للسكن و العمل و الأنشطة الإجتماعية الأخرى"²، في حين يعرفه الدكتور عبد الرحمن البكريوي و هو التعريف الأقرب للدول النامية بأنه: "علم أو فن التطبيق العملي للوقاية و مراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به"³.

أما الدكتور عجة الجيلالي فيعرف التهيئة و التعمير بأنه: "نتاج الربط بين علمين: علم قانوني و علم عمراني فمن ناحية كونه علم من العلوم القانونية فيعرف قانون التعمير بأنه مجموعة القواعد القانونية الذي تهتم بتنظيم المجال العمراني، أما من ناحية كونه علم من علوم العمران فلأنه يرسم مجالا للدراسة الإقتصادية الموجهة لأجل تنظيم المدينة"⁴.

كما أدرج بعض الفقهاء معنيين لقانون التعمير معنى ضيق و معنى واسع، المعنى الضيق لقانون التعمير هو تلك القواعد القانونية التي تحدد إمكانية إستغلال الأراضي و المحيط و يشمل بذلك مجموع تدخلات السلطات العمومية المتعلقة بتنظيم المرافق و الأشخاص داخل الإقليم، أما المعنى الواسع فيشمل تهيئة الإقليم، و البناء والمحيط⁵.

الفرع الثاني: التعريف القانوني:

و بالرجوع إلى القانون الجزائري و بالضبط إلى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف مصطلح التعمير، بل إكتفى بذكر الهدف من هذا القانون من خلال المادة الأولى منه التي تنص: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحوير المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المنظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس إحترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"⁶.

¹ - إقولي أولد راجح صافية، مرجع سابق، ص25.

² -L.JAQUIGNON, droit de l'urbanisme, Edition Eyrolles, Paris, 1979, p12.

³ - عبد الرحمن البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، 1993، ص12.

⁴ -ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme ,BERTI,Alger,2007,p23.

⁵ - أبرياش زهرة، مرجع سابق، ص13.

⁶ - أنظر المادة 01 من القانون 29/90، مرجع سابق.

من خلال التعريفات الفقهية السابقة ومحتوى المادة الأولى من قانون التهيئة و التعمير يمكن إقتراح التعريفات التالية:

يقصد بالتعمير l'urbanisme هو مجموعة الإجراءات التقنية و القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية التي تعمل على توفير إحتياجات السكان من بنايات سكنية و مرافق خدماتية و إدارية و رياضية و ثقافية.

أما التهيئة l'aménagement فيقصد بها تلك الأشغال المتعلقة بمعالجة سطح الأرض و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و وضع أثاث حضري و إنجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج.¹

أما قانون التهيئة و التعمير فهو عبارة عن ترابط مجموعة من المعطيات التقنية و القانونية المتعلقة بتنظيم مجالات التهيئة العمرانية l'aménagement، البناء la construction، و المحيط l'environnement.

للتذكير فإن النظام العام العمراني هو أحد العناصر الحديثة للنظام العام و تقوم الإدارة المختصة بالتصدي لكل خرق لهذا النظام عن طريق وسائل الضبط الإداري.

المطلب الثاني: نشأة و تطور قانون التعمير في الجزائر

لقد مر مجال العمران في الجزائر قبل أن يصل إلى ما هو عليه اليوم عبر عدة مراحل حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول مرحلة ما قبل الإستقلال و في الفرع الثاني مرحلة ما بعد الإستقلال وفق ما يأتي:

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الإستقلال:

قسمنا الدراسة في هذا الفرع إلى نقطتين تطرقنا في النقطة الأولى منها إلى مرحلة ما قبل الإستعمار و في النقطة الثانية خصصناها إلى مرحلة العهد الإستعماري و ذلك كالتالي:

أولاً: مرحلة ما قبل الإستعمار

أول ما ظهرت أساليب عمرانية متطورة شاهدة على الحضارة الجزائرية كان في العهد النوميدي الروماني أين عمل الرومان على تشييد مدن كانت تعد من أجمل مدن العالم بخصائص هندسية رومانية و تخطيط مدني جمع

¹ - راجع المادة 03 من القانون 15/08 مؤرخ في 20/07/2008، بجدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، عدد 44، صادر بتاريخ 2008/08/03.

بين المرافق الاجتماعية و الدينية¹، حيث تشهد آثار جميلة و تبايزة و تمقاد على هذه الحقبة التاريخية التي تميز فيها العمران بطابع تشييد المدن على السواحل².

في العهد الإسلامي ومع دخول الإسلام لمنطقة المغرب العربي إنتعشت الشبكة العمرانية للجزائر³، حيث عرفت هذه الحقبة الزمنية ميلاد عدة مدن وفق الفكر العمراني الإسلامي الذي يأخذ بعين الاعتبار وظائف المجتمع الإسلامي من مساجد، سكنات، أمن، إدارة، تجارة، سياسة، فنون، و حدائق⁴...، و في نهاية القرن الخامس عشر الميلادي و بإحتلال الدولة العثمانية للجزائر ظهرت الحياة العمرانية الحضارية في المدن الجزائرية بشكل بارز أين ظهرت الجوانب الاجتماعية و الإقتصادية للمدن بفضل هجرة العرب و المسلمين من الأندلس إلى الجزائر⁵.

أما في زمن العثمانيين فقد عرفت الجزائر شكلا آخر للعمران فأنشأت القصور كقصر رياس البحر بالجزائر و أنشأت القصبات كقصبه تلمسان و قصبه قسنطينة، و كانت الأوامر السلطانية والتي فاقت المئات في هذه المرحلة هي مصدر التشريعات العمرانية، و قد صنف الأستاذ الفقيه برلسيموز هذه الأوامر كوثائق و مخطوطات تعود للقرنين 16 و 17 تشمل العديد من المواضيع العمرانية في أيامنا هذه، و رغم عدم تقنينها إلا أن المتمعن في محتواها يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بدءا بإنشاء المدن أو حتى مميزات المباني و أسلوب البناء و إجراءاته و كيفية متابعته، خاصة فيما يتعلق بمسألة تصنيف الاحياء للمسلمين و غير المسلمين و وضع مناطق سكن خاصة للعزاب و سكنات للعائلات الكثيرة العدد...⁶

ثانيا: مرحلة العهد الإستعماري

بعد إحتلال فرنسا للجزائر عملت الحكومة الفرنسية على تطبيق القانون الفرنسي للبناء و التعمير على التراب الوطني، و قد كان أول قانون هو القانون الصادر في 1884/04/04 ثم القانون الصادر في 1914/03/04 ثم القانون الصادر في 1943/06/15 وصولا إلى المرسوم الصادر في 1958/12/31، وبالنظر لعدم وجود قانون عمراني ينظم المدن الجزائرية إلا نصوص القانون الفرنسي التي لم تكن تستجيب

¹ - ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, Op, cit, p39.

² - التجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص14.

³ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص13.

⁴ - التجاني بشير، مرجع سابق، ص13.

⁵ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص14.

⁶ - مدور يحيى، التعمير و آليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص.ص 16، 17.

لخصوصية المجتمع الجزائري و الوضعية التي كان يعيشها في هذه الفترة، أقدمت فرنسا على إنتهاج سياسة الطرد والنفي ضد سكان المدن الذي تقلص إلى ما يزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين و إستقطبت المعمرين لهذه المناطق و شجعتهم على بناء مدن حضارية و أحياء جديدة بمقاييس غربية محضة.¹

ونتيجة لإستيطان الجزائريون في الجبال و الأرياف عمدت فرنسا لإستغلال هذا الامر و توجيهه لأغراضها الإستعمارية من جهة و خدمة للإقتصاد الفرنسي من جهة ثانية، فأنشأت شبكة من السكك الحديدية لنقل جنودها عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الجزائرية، كما أنشأت الموانئ بالمدن الساحلية كميناء الجزائر و وهران و بجاية و الغزوات لنقل المنتوج الزراعي و الثروات المعدنية إلى فرنسا.²

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الإستقلال

في هذا الفرع عالجنا في النقطة الأولى مرحلة من 1962 إلى 1989 و عرجنا في النقطة الثانية لمرحلة ما بعد صدور قانون التهيئة التعمير من 1990 إلى يومنا هذا كما سيأتي:

أولا: من سنة 1962 إلى 1989

مباشرة بعد إستقلال الجزائر ظهرت مشاكل عديدة تزايدت معها الحاجة إلى السكن و التجهيزات الاساسية بدا من صعوبة بناء القرى المهدامة و عودة الجزائريين المهاجرين من الخارج و سرعة النمو الديمغرافي وتزايد ظاهرة النزوح الريفي و التمدن بالجزائر³ وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منظمة من أحياء قصديرية وكثرة التجاوزات و المخالفات العمرانية⁴، فإكتفت الجزائر في بداية الأمر من خلال مرسوم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 بإستمرار العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية و مبادئ الدين الإسلامي... فإستمر العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة و الذي يعتبر أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة و التعمير، تلاه صدور عدة نصوص قانونية حاول من خلالها المشرع التدخل لعلاج مشاكل البناء و العمران، و من أهم هذه النصوص نذكر:

¹ - التحاني بشير، مرجع سابق، ص15.

² - مدور يحيى، مرجع سابق، ص17.

³ - مرجع نفسه، ص18.

⁴ - ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, Op. cit, p43.

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ج.ج.ج.ج العدد 06 المؤرخة في 09 فبراير 1982 (الذي ألغى الأمر رقم 75-67) (ملغى).

- القانون رقم 83-03 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة ج.ج.ج.ج العدد 06 لسنة 1983 (ملغى).

- القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ج.ج.ج.ج العدد 06 الصادر في 1984/02/07.

- الأمر رقم 85/01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي فصد وقايتها و حمايتها ج.ج.ج.ج العدد 34 لسنة 1985.

- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية ج.ج.ج.ج العدد 05 الصادرة في 1987/01/27 (ملغى)، و الذي يعتبر أول قانون ينظم المجال العمراني، و لكنه جاء في وقت متأخر جدا¹ و لم يرقى لدرجة التنظيم الجيد لهذا المجال، وقد ألغى هذا القانون بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة².

من أهم مميزات هذه المرحلة:

1- تقسيم الأراضي لأراضي قابلة للتعمير و أراضي غير قابلة للتعمير.

2- وجود آيتين في إستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني وهما:

أ- السكنات الحضرية الجديدة: لقد شهدت أغلب المدن الجزائرية توسعا في نسيجها العمراني بفضل هذه الوسيلة العمرانية، كما ساهمت في حل جزء مهم من أزمة السكن بالبلاد، و قد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطتها إلى غاية سنة 1990 حوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي (عمارات)، و لكن ما يعاب على هذه السكنات الحضرية هو أنها مجرد مرافد للسكان لا تتوفر على جميع الهياكل و التجهيزات الضرورية، كما أن أغلب الأراضي التي أقيمت عليها هذه السكنات هي أراضي فلاحية خصبة.

¹ - إقلاوي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص19.

² - قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ج.ج.ج عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001.

ب- السكنات بالتجزئة: لقد ساهمت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الحضري و المنظم، كما ساهمت في تنوع النسيج العمراني بشكل ملموس، حيث أنجز ما يقارب مليون و نصف وحدة سكنية في المدة ما بين 1966 و 1992، و لقد إنتقدت هذه الوسيلة العمرانية على أساس التأخر أيضا في إنجاز المرافق الضرورية لها، كما لوحظ غياب الإنسجام بين هذه السكنات بالنظر لمخالفة أغلب البيوت للمقاييس و التصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير و البناء فيما يتعلق بالشكل الخارجي و الإرتفاع... إلخ¹

3- ظهور أدوات تخطيط خاصة بهذه المرحلة والتي تمثل في:

أ- المخطط البلدي للتنمية : وهو عبارة عن إتمادات مالية تمنحها الدولة للبلديات حسب إحتياجاتها من أجل تلبية الحاجيات و المرافق المختلفة².

ب- مخطط التحديث العمراني : وهو مخطط ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة و المتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق و الارصفة و المساحات الخضراء و الحدائق و غيرها³.

ج- المخطط العمراني الموجه : وهو مخطط تم إعماده سنة 1976 يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة يحدد فيه إستخدامات الأرض بهذه المدن مستقبلا على المدى المتوسط و ذلك حسب الإحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و تجهيزات و منشآت إقتصادية و غيرها، يتميز هذا النوع من المخططات إضافة إلى كونه مخططا عمرانيا فإنه أداة قانونية تنظم إستخدام المجال داخل النسيج العمراني⁴.

د- المخطط العمراني المؤقت : وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية و أهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه الحضرية⁵، كما أن هذا المخطط يكون على المدى القصير و لا يحتاج لمصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة للمخطط الموجه⁶.

و قد إستمر العمل بهذه المخططات إلى غاية سنة 1990، حيث صدر قانون التهيئة و التعمير 90-29 الذي نص على مخططات جديدة.

¹ - مدور يحي، مرجع سابق، ص.ص 19-20.

² - مرجع نفسه، ص 19.

³ - BENACHENHOU Abdellatif, Planification et développement, OPU, Alger, 1981, p 39.

⁴ IBID, p39.

⁵ - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 65.

⁶ - مدور يحي، مرجع سابق، ص 19.

ثانيا: من سنة 1990 إلى يومنا هذا.

مع نهاية الثمانينات و صدور دستور 1989 الذي نص على عدة إصلاحات شهدت الجزائر تحولات سياسية و إقتصادية و إجتماعية جوهرية، فعرفت بذلك سياسة التعمير تحولا عميقا بدأ بصدور قانوني البلدية والولاية 08-90 و 09-90 اللذان حددا مجال تدخل الإدارة كسلطات رقابة، ثم صدور القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها و وضع الإطار العام للتحكم في العقاري الحضري.

و بصدور القانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير² بدأت الجزائر مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بتقنين قواعد و أدوات التهيئة و التعمير و وضع إطار قانوني خاص للرقابة و ردع مخالفتي مجال التهيئة و التعمير، و فتح المجال لصدور عدة نصوص قانونية و تنظيمية لتطبيق السياسة العمرانية الجديدة، و من أهم هذه النصوص نذكر:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ج.ر.ج. ج. العدد 26 الصادر 01 يوليو 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ج.ر.ج. ج. العدد 26 الصادرة في 1991/05/31، المعدل و المتمم، و الذي ألغي لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر.ج. ج. العدد 26 لسنة 1991، معدل و متمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ج.ر.ج. ج. العدد 26 الصادرة 1991/06/01، معدل و متمم.

¹ - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بموجب الامر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج. ج. عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

² - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج. ج. عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج. ج. عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ج العدد 44 الصادرة في 17 يونيو 1998.
- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ر.ج.ج العدد 77 الصادرة سنة 2001.
- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل و تميمه ج.ر.ج.ج العدد 10 الصادرة سنة 2002.
- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ج.ر.ج.ج العدد 34 الصادرة في 14/05/2002.
- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج.ر.ج.ج العدد 15 الصادرة في 12/03/2006.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج.ر.ج.ج العدد 44 الصادرة في 03/08/2008.
- القانون رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 7 ، صادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

ومن أهم مميزات هذه المرحلة:

1- تعدد المراسيم التنفيذية و القرارات و التعليمات المنظمة لقطاع التعمير مقارنة بالنصوص التشريعية من أوامر وقوانين، و إستناد الإدارات عليها.

2- كثرة النصوص القانونية و التنظيمية الصادرة في مجال التعمير والتي تعبر عن الأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال.

3- تميزت هذه المرحلة كذلك بظهور المدن الجديدة كسياسة جديدة لإستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني و توسيع المدن، و قد صادقت الحكومة الجزائرية على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من المدن المتروبولية (الجزائر، وهران وقسنطينة)، ويكون نمط البناء بهذه المدن بالإعتماد على النظم الحديثة سواء من حيث

طريقة أو تصميم البناء أو إمداد المدن بالمرافق و الخدمات العامة¹، و قد عرف هذا النظام تطوراً ملحوظاً خاصة بعد صدور القانونين 08/02 و 06/06 المتعلقين على التوالي بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها و القانون التوجيهي للمدينة، إلا أن التأخر في إنجاز هذه المشاريع و عدم إنجازها على الشكل المطلوب قلل من الأهمية التي يمكن أن يضفيها هذا الأسلوب العمراني الجديد على المجال الحضري.

4- صدور أدوات تخطيط جديدة على المستوى الوطني و الجهوي و الولائي، حيث نص القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية على 04 أنواع من المخططات: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية و المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية و مخطط تهيئة الولاية و مخطط تهيئة البلدية، و بعد إلغاء هذا القانون و صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير فقد ابقى المشرع على نوعين من المخططات المحلية و هما: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

أ- المخطط الوطني للتهيئة و التعمير : وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة² من اجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و تحديد البرامج و سلم الأولويات، كما يحدد إستراتيجية شغل الأراضي على المستوى الوطني و توزيع الأعمال التنموية كتحديد مناطق المناجم و الحقول البترولية، و تفرض مشاريع هذا المخطط على المخططات الأخرى سواء كانت جهوية أو محلية³.

ب- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية : يعد هذا المخطط أداة إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة حيث يتولى في حدود مجاله شرح توجيهات و مبادئ هذا الأخير، كما يبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم المعني حيث يجمع عدة ولايات ذات الطابع الإقتصادي و الإجتماعي الموحد والتي لها خصوصيات فيزيائية و وجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة⁴ لهدف تمشين الإقليم الجهوي قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية⁵.

ج- مخطط تهيئة الولاية : يعتبر هذا المخطط الإطار المرجعي للتنمية المحلية يهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، و تطبيق المبادئ المقررة في المخطط الوطني، و يقوم هذا المخطط على تحديد نمط التعمير و البناء في البلديات و المساحات المشتركة للتخطيط الواقعة ما بين إقليم بلديات الولاية الواحدة⁶،

¹ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص.ص، 23، 24.

² - راجع المادة 2/07 من القانون 20/01، مرجع سابق.

³ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 22.

⁴ - راجع المادة 2/03 من القانون 20/01، مرجع سابق.

⁵ - مدور يحيى، مرجع سابق، ص 22.

⁶ - راجع المادة 53 من القانون 20/01، مرجع سابق.

لذا يتعين على كل ولاية أن تبادر بإعداد مخطط تهيئتها بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين و الإجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولايات و البلديات و ممثلي الجمعيات المهنية¹.

د- مخطط تهيئة البلدية : بإعتبار البلديات جماعات قاعدية فهي المجال الأمثل لتطبيق سياسات المخططات المختلفة، سواء كان هذا المخطط ولائيا جهويا أو وطنيا، ويعتبر هذا المخطط الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية² من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي اللذان أحدثتهما القانون 29/90.

هـ- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : وهو وسيلة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كالإشتراك في الهياكل و التجهيزات الأساسية، كما يضبط هذا المخطط الصيغة المرجعية للتهيئة و التعمير من تقرير تقني و خرائط و رسوم بيانية و إحصائيات، و يحدد تقسيمات الأراضي من حيث إمكانية تعميمها.

و- مخطط شغل الأراضي : هو عبارة عن وثيقة عمرانية تشمل إقليم البلدية أو جزء منها و تهدف إلى تحديد القواعد العامة للتهيئة و التعمير بالتفصيل و كذا حقوق إستخدام الأرض و البناء تطبيقا للأحكام الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

المطلب الثالث: خصائص و أهداف قانون التعمير

يتميز قانون العمران بخصائص و أهداف كباقية القوانين و من أجل ذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الفرع الأول خصائص قانون التعمير و عالجنا في الفرع الثاني أهداف قانون التعمير.

الفرع الأول: خصائص قانون التعمير

يمكن تلخيص خصائص قانون التعمير فيما يلي:

¹ - مدور يحي، مرجع سابق، ص22.

² - مرجع نفسه، ص22.

1- قانون التعمير هو فرع من فروع القانون العام يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية¹ ويرتبط أساسا بالقانون الإداري لأن أحكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة، فهي من قواعد الضبط الإداري لأنها قواعد تتضمن أحكاما خاصة تتعلق بسلامة المواطنين و أمنهم و صحتهم.

2- هو مزيج من الأحكام القانونية العامة و الخاصة فهو من القوانين الخاصة كونه ينظم و يتناول مسائل تتعلق بالملكية الخاصة كالبناء الفردي و الإستثمار في الاموال الخاصة...ومن القوانين العامة بإعتباره يتناول بالتنظيم دور و مجال تدخل الهيئات الإدارية العامة في مجال العمران²، و لذا فإن النزاعات المترتبة عن تطبيق القانون العمراني أحيانا تكون عامة تخضع للقضاء العام و أحيانا أخرى خاصة تخضع للقضاء الخاص³ حسب أطراف النزاع.

3- تتداخل أحكام قانون التعمير مع باقي القانون العام كقانون البيئة، قانون الاملاك الوطنية، قانون العقوبات، قانون نزع الملكية... إلخ⁴، و كذا مع بعض فروع القانون الخاص كالقانون المدني و القانون التجاري⁵ و ذلك بالنظر لتوسع مجالات هذا القانون.

4- هو قانون تعايش فيه مختلف المصالح دونما إصطدام بينها فمن خلاله يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية لإشباع حاجاتهم من جهة و كذا تحقيقا لأهداف التعمير التي تصدرها الدولة من جهة ثانية⁶، حيث أن قواعد التعمير كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع البناء و الهدم، و بين المصلحة العامة العمرانية التي تقضي تنظيم المجال الحضري و الفلاحي...

5- تتميز قواعد التعمير بكونها قواعد أمرة، جوهرية من النظام العام و ردعية تفرض عقوبات على مخالفتها⁷، حيث أن تدخل الإدارة ضروري لفرض قيودها عن طريق مجموع القرارات الفردية و التنظيمية التي تصدرها في هذا

¹ - DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme : les conditions de l'occupation de sol et de l'espace-l'aménagement-le contrôle-le financement-le contentieux ; Gualino ; 5 éme édition ;Edition Extenso,Pais 2009,p31.

² - IBID, p12.

³ - إقولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص28.

⁴ - للتفصيل في العلاقة بين قانون التعمير و القوانين ذات الصلة راجع كلا من: مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص.ص، 20، 19، و إقولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 43، 34.

⁵ - إقولي أولد رايح صافية، مرجع نفسه، ص 28.

⁶ - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03، الجزائر، 2010، ص 10.

⁷ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص71.

المجال والتي تلزم فيها بإحترام الشروط الشكلية و الموضوعية في إصدار هذه القرارات، و كما يقع على عاتق الأفراد إحترام كل شروط و قواعد التعمير فإنه يحق لهم بالمقابل منازعة الإدارة ثم متابعتها بالتعويض عن ما تخلفه تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار لهم و لممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني¹.

6- يعتبر قانون التعمير مجال خصب للدراسات الإجتماعية الإقتصادية القانونية و التقنية²، كما أنه يستقطب إهتمام المشرع بالنظر للكم الهائل للنصوص القانونية المتعلقة به، و يستقطب إهتمام الفقه و القضاء و المواطن أيضا بالنظر لإشباعه لإهتماماته العمرانية خاصة لأنه من بين المواضيع المتطورة دوريا على أساس أن ميدان العمران يطرح عدة مشاكل تتزايد مع مرور الزمن³.

الفرع الثاني: أهداف قانون التعمير

يختلف هدف قانون التعمير باختلاف الظروف و المعطيات السياسية و الإقتصادية و الإيديولوجية و كذا حسب النظام السائد و الإمكانيات المتاحة في كل دولة⁴ و لكن بشكل عام تتمثل الأهداف الأساسية لقانون التعمير فيما يلي:

- 1- لما كان الدور الأساسي لقانون التعمير هو الإستغلال الحسن للأراضي و تنمية الإقليم المستدامة فإن الهدف من وراء ذلك هو ترشيد إستغلال الثروات و الموارد الطبيعية و البشرية خاصة النادرة منها.
- 2- إن قانون التعمير يهدف لوضع الأدوات المتعلقة بالتخطيط و كيفية إستغلال الأراضي و إيجاد التوازن بين المجال السكني، الفلاحي و الصناعي و كذا حماية المناطق الطبيعية و الأثرية و التاريخية بصفة عامة و على هذا الأساس فهو يحدد شروط إستغلال الأراضي و كذا ضوابط التدخل و وسائل ضبط هذا الإستغلال.
- 3- قانون التعمير هو من بين الأساليب التي تنتهجها الدولة لتحقيق سياسة التنمية الإقتصادية و الإجتماعية للبلاد، و كذا في بسط سيادتها على الإقليم و حمايته، كما تساعدها قواعد التعمير أيضا في إتخاذ التدابير الرامية إلى حماية الافراد و الممتلكات و الأموال.

¹ - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص10.

² - أبرباش زهرة، مرجع سابق، ص5.

³ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص18.

⁴ - إقلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص29.

4- يهدف قانون التعمير إلى تطوير و تنمية المناطق الريفية و الحبلية، و كذا تنظيم المناطق الحضرية و تقسيمها لمناطق قابلة للتعمير و مناطق غير قابلة للتعمير.

5- إذا كنا قد عرفنا قانون التعمير بأنه مجموع القواعد القانونية المنظمة لمجال التهيئة، البناء و المحيط فإن ذلك لأنه:

- قانون التعمير ما هو إلا وسيلة لتنظيم مجال تهيئة الإقليم لأنه يضع الأدوات و المخططات المتعلقة بذلك على المستوى الوطني و المحلي.

- قانون التعمير يضبط مجال البناء سواء من حيث شروط و ضوابط منح رخصة البناء أو رخصة التعمير و كذا كل الرخص و الشهادات الأخرى التي لها علاقة مباشرة بالتغيير في النسيج العمراني¹، كما أنه يراقب هذه العملية و القائمون عليها و يضبطها حين إنتهائها بتسليم شهادة المطابقة مما يضمن القضاء على البناء الفوضوي و القضاء على أزمة السكن².

- على صعيد المحيط و الفضاء الخارجي فإن قانون التعمير ما هو إلا نظام قانوني لإستهلاك هذا المحيط و لكن بضوابط معينة يملئها عليه قانون حماية البيئة و الإقليم.

¹ - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 76.

² - إقولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 34.33.

خلاصة الفصل:

لا يستقيم مجتمع ما أو تقوم دولة إلا على قواعد النظام العام الذي يعد أحد مقومات الدولة الحديثة وهذا ما يظهر جليا في هذا الفصل من خلال الجماعات الإقليمية التي تمثل أحد دعائم النظام اللامركزي للدولة من خلال تسيير شؤون المواطنين بما تخدم المصالح المحلية (التنمية المحلية) مع الحفاظ على قيام الدولة المتمثلة في الأهداف العامة التي تأسست عليها هذه الأخيرة من خلال التطرق إلى تعريف الجماعات الإقليمية الممثلة في البلدية و الولاية و تطورها في التاريخ إلى آخر قانون بلدي 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 و قانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 و يعد قانون العمران أحد صور هذا التبادل القائم بين المصلحة الخاصة للأفراد بما أنه يتعلق بالملكية و التي ضمنتها جميع الدساتير الجزائرية و هذا بما لا يتعارض مع النظام العام الذي أوجد ليضبط عملية البناء عن طريق وسائل و أدوات التعمير.

الفصل الثاني

الإجراءات الإدارية لإصدار
رخص و شهادات التعمير

تمهيد:

تعد الملكية حق طبيعي مقدس وجد منذ القدم في جميع المجتمعات البشرية، وعليه فإن هذا الحق مضمون في جل الدساتير و التشريعات التي اعتبرت الملكية الخاصة حقاً أساسياً للأفراد و هذا ما ظهر جلياً في المادة السابع عشر(17) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان و الذي ورد فيه بالحرف الواحد "لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره ، ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"¹.

كما كرس التعديل الدستوري 2016 مبدأ الملكية الفردية في المادة 64 "الملكية الخاصة مضمونة..."².

وبما أن هذا الحق يرتبط في البناء بملكية الأرض و الذي يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وبالتالي فإن الحق في البناء ليس مطلقاً بل يخضع لقيود وضعها المشرع خدمة للمصلحة العامة من خلال وسائل قانونية لتهيئة و التعمير حيث قسمنا الدراسة في هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا الأول إلى الإجراءات الإدارية في مجال الرخص ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى الإجراءات الإدارية في مجال الشهادات.

¹ - موقع هيئة الأمم المتحدة، تاريخ 2019/04/14، الساعة 10:34 <http://www.un.org/ar/documents/udhr>

² - أنظر المادة 64 من التعديل الدستوري 2016 ، الصادر في 07 مارس 2016.

المبحث الأول : الإجراءات الإدارية في مجال الرخص

أوجد المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير وسائل رقابية على أعمال التعمير و البناء مع مراعاة مخططات التهيئة و التعمير و المتمثل في مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، متمثلة في مجموعة من الرخص و التي يلتزم الأفراد بطلبها من الجهة المختصة قبل الشروع في أي عملية واردة على العقارات، و بالتالي قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، أين عاجلنا في المطلب الأول رخصة التجزئة و خصصنا المطلب الثاني لرخصة البناء و تطرقنا في المطلب الثالث إلى رخصة الهدم تبعا لما يأتي:

المطلب الأول : رخصة التجزئة

من المعارف عليه أن النسيج العمراني في توسع دائم بناء على معطيات النمو الديمغرافية ، بحيث تعتبر رخصة التجزئة¹ وسيلة عمرانية إلى إشباع الوعاء السكني المنظم للتوسع العمراني. و نظرا لأهمية هذه الرخصة عاجلنا هذا المطلب في فرعين تناولنا في الفرع الأول تعريف و بيان خصائص رخصة التجزئة أما في الفرع الثاني إجراءات الحصول عليها وفق ما يأتي:

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وخصائصها

أولا: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة و التعمير و لا في المرسوم التنفيذي 91-176 (ملغى) و لا في المرسوم التنفيذي 15-19 ولكن عرفها في المادة 24 من القانون 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 الذي الغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 منه و التي جاء فيها "تعد تجزئة الاراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها" نستخلص من هذه المادة أن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد و هو البناء، إذ يقوم مالك العقار بتقسيم ملكه إلى عدة أقسام بهدف إنشاء بناية.²

¹ - انظر الملحق رقم 01 من هذه المذكرة.

² - أقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 165، 166.

اما المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، التي جاء فيها "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".¹

جاء في نص المادة 57 من القانون 90-29 "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها"².

وبناء على نص المادة السالفة الذكر. فإنه لكل عملية تقسيم ملكية عقارية يشترط الحصول على رخصة التجزئة.

غير أن المشرع الجزائري في المادة 01 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وضع إستثناء ولا يمكن بأي حال من الأحوال اشتراطها في :

- الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني،
- الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسة لوزارة الدفاع الوطني،
- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

ثانيا : خصائص رخصة التجزئة

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار أداري أنفرادي محددة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. كل في نطاق اختصاصه،
- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار،
- رخصة التجزئة تخض لقواعد و أحكام القانون الاداري،
- في حالة النزاع القضاء الاداري هو المختص بالنظر فيه³ ،
- رخصة التجزئة تعتبر من النظام العام ،لا يجوز للإدارة مخالفته،
- تحدث أثرا قانونيا متمثل في منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ 25 يناير 2015 ، بمحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر.ج. عدد 07 ، صادر في 12 فبراير 2015.

² - المادة 57 من القانون 29/90 ،مرجع سابق.

³ - عمار عوادي، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة و القانون الاداري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 1999،ص22.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يشترط المشرع للحصول على رخصة التجزئة، اتباع إجراءات معينة، وعليه يقوم المعني بالأمر بتقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولاً)، التي تقوم بفحص الطلب و التحقيق فيه (ثانياً)، التي تقوم بإصدار قرار بشأنه (ثالثاً).¹

أولاً: طلب رخصة التجزئة

للحصول على هذه الرخصة يجب أن يقدم صاحب الملكية أو موكله طلباً لذلك، موقعا و مدعما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل²، مرفقا بمجموعة من الوثائق حددتها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

1- شروط متعلقة بصاحب الملكية:

بناء على نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15.³

- طلب صاحب الملكية أو موكله موقع عليه،

- نسخة من عقد الملكية،

- توكيل طبقاً لأحكام الامر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والذي يكون في شكل رسمي طبقاً لأحكام

المادة 324 من القانون المدني التي تنص على "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو

شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلاقاه من ذوي الشأن..."⁴،

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

2- شروط متعلقة بالملكية (التجزئة):

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

التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البيانات الآتية:

● حدود القطعة الأرضية و مساحتها،

● منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكات الطرق

المختلفة،

¹ - أقلولي أولاد رابع صافية، مرجع سابق، ص 170.

² - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 08، مرجع نفسه.

⁴ - الامر 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.رج.ج، عدد 78، صادر في 1975، معدل و متمم بموجب قانون 10/05، مؤرخ 20 جوان 2005، ج.رج.ج، عدد 44، صادر في 2005.

- تحديد القطع الأرضية المربرجة مع رسم شبكة الطرق، و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، و صرف المياه القذرة و شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية،¹
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة،
- موقع البنايات المربرجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرّة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية،
- المعالجة المخصصة لتنقية الدخان و أنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها،
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين،
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تليتها،
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،
- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،
- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية و المشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر أنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء،

- دفتر شروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البيانات،

¹ - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

- يرسل طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل أقامه المشروع. يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل الإيداع¹ يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.²

ثانيا: الجهات المختصة بفحص الطلب و التحقيق فيه:

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بأرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة التجزئة بالتحقيق فيه ودراسته، و التي تقوم بدورها بأرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة.³

1- التحقيق في طلب رخصة التجزئة:

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي الجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدام ذلك، لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.⁴

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن طريق الأراضي الجزأة، فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية.⁵

يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، اما إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.⁶

¹ - انظر الملحق رقم 07 من هذه المذكرة.

² - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - أفلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 174.175.

⁴ - انظر المادة 1/11 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁵ - أنظر المادة 2/11، مرجع نفسه.

⁶ - أفلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 175.176.

2- المصالح المستشارة أثناء التحقيق:

عندما يتم جمع الآراء و الموافقات من طرف المصلحة المختصة عملا بالأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها وهذا بعد استشارة الأشخاص العموميون و المصالح المعنية بالمشروع، وذلك في أجل 15 يوما يحسب من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة عدم أبداء الرأي خلال هذه المدة يعد بمثابة امرا بالموافقة.¹

ثالثا: الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة:

حدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 19/15 الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة وتكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يتكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة و البناء و الهدم حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول به.²

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 19/15 في نص المادة 16: "يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، و في غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى".³

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية و الدولة، إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد و بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الاختصاص له ممثلا للدولة.⁴

2- الوالي:

يكون من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي و هذا ما أكدته المادة 15 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 وكذا المادة 66 من قانون رقم 29/90. بناء عليه يتم تسليم رخصة التجزئة

¹ - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

² - انظر المادة 95 من قانون 10/11 ، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

⁴ - عمار بوضياف،، شرح قانون البلدية، ط1، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص43.

في المشاريع ذات الأهمية المحلية، المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹. أما المشاريع ذات الأهمية الوطنية فينعتد الاختصاص للوزير المكلف بالعمران.²

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، حيث يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف اربعة (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ أيداع الملف على مستوى الولاية. ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ أيداع الطلب وذلك في حالة إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة، أما إذا كانت من إختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير بتسليم الرخصة يكون في غضون ثلاثة أشهر.³

3- مضمون القرار :

عند نهاية آجال الدراسة و التحقيق، تلتزم الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة حسب الحالات التالية:
أ) قرار قبول رخصة التجزئة :

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد قرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الاجراءات و ارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الاراضي المجزأة ، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.
يبلغ القرار إلى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط و المخططات التي تحدد القطع الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و إقامة الاشكال العمرانية المبرمجة و طبيعتها من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.⁴

¹ - انظر المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق .

² - انظر المادة 4/15، مرجع نفسه.

³ - انظر المادة 15 و 16، مرجع نفسه.

⁴ - انظر المادة 22، مرجع نفسه.

(ب) قرار رفض رخصة التجزئة :

حسب نص المادة 17 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15 لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.¹

كما أن للإدارة السلطة التقديرية في اتخاذ قرار منح الترخيص في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة أعلاه، إذا كانت الارض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و إلى التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به حسب الفقرة الثانية من المادة 17 المرسوم التنفيذي 19/15

(ج) قرار التأجيل في رخصة التجزئة:

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الأعداد² و هذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 29/90 و أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15.³

¹ - انظر المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع نفسه.

² - انظر المادة 64 من القانون 29/90، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

المطلب الثاني : رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء¹ إحدى آليات الرقابة القبالية التي تسمح من خلالها مراقبة أشغال البناء و ضمان توافيقها مع مخطط التهيئة و التعمير، و نظرا لأهمية هذه الرخصة قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تطرقنا في الفرع الأول تبيان تعريفها و خصائصها وصولا إلى إجراءات منح رخصة البناء في الفرع الثاني وفق ما يأتي:

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء و خصائصه

تناولنا في هذا الفرع نقطتين الأولى جئنا فيها بتعريف رخصة البناء و خصصنا الثانية لخصائصها كالتالي:

أولا: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، و إنما أكتفى فقط بتحديد مجال تطبيقها، و هذا ما جاء في نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، أما المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 تنص على " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية يتضمن أشغالها تغيير.. مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الأستعمال ... حيازة رخصة البناء..."².

كما جاء في نص المادة 03 من قانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنه : "كل عملية تشييد بناية و /أو مجموعة بنايات ذات إستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"³.

كما عرفها الدكتور عزري الزين على أنها : "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد، و تغير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁴.

ثانيا: خصائص رخصة البناء

- 1- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنه إجراء ضروري و تسلم لتشييد بناية، فبدونه لا يمكن البناء.
- 2- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ - انظر الملحق رقم 02 من هذه المذكرة.

² - انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - قانون رقم 04/11 مؤرخ في 14 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع، ط1، القاهرة، 2005، ص 12.

3- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار.

4- رخصة البناء عمل أداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري.

5- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدي القضاء الاداري.¹

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

تطرقنا في هذا الفرع لثلاث نقاط، الأولى طلب رخصة البناء و في الثانية الجهات المختصة لفحص الطلب والتحقيق فيه أما الثالثة فخصصناها للجهات المختصة في إصدار رخصة البناء كالاتي:

أولاً: طلب رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، و ضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات و البيانات.²

1- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة:

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر الأشخاص المؤهلين لطلب رخصة البناء: المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي الملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين لدى محافظ الشهر العقاري، أو الوكيل أو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه و بإسمه.³

المستأجر المرخص له قانوناً لكن صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة ، يرخص له القيام بأشغال البناء،⁴ و هذا ما نصت عليه المادة 492 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر"⁵ و أجاز القانون التوجيهي العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وفقاً لأحكام المادتين 39 و 40 من قانون رقم 25/90.

¹ - أقلولي أولد صافية ، مرجع سابق، ص.ص،145،146.

² - المرجع نفسه، ص 148.

³ - أسياخ سمير، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراء، فرع الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2016، ص114.

⁴ - منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010 ص41.

⁵ - أنظر المادة 492 من الامر 58/75 ، مرجع سابق.

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب:

إن محتويات ملف رخصة البناء كثيرة ، حيث هناك وثائق تثبت صفة الطالب، وهناك وثائق أخرى خاصة بالبناء و التي يغلب فيها الطابع التقني و التي نعرضها كآلاتي:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90،
- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر 58/75،
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً،¹
- تصميم الموقع على سلم 2000/1، 5000/1،
- مخطط الكتلة معد على سلم 200/1 ، 500/1 ، 1000/1 الذي يشمل على عدة بيانات كمساحة القطعة الأرضية ، طوابق البنايات المجاورة أو الارتفاعات أو عددها،
- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية،
- إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من أرفاق الملف برخصة التجزئة،
- دراسة في الهندسة المدنية.²

اشتراط المشروع زيادة على تلك البيانات و أرفاق الوثائق المذكورة أعلاه، أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة منجزاً من قبل مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا حسب نص المادة 5 من قانون 05/04 ، التي عدلت المادة 55 من قانون 29/90.³

ثانياً: الجهات المختصة بفحص الطلب و التحقيق فيه:

بعد تقديم طلب رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الذي يقوم بدوره بأرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء بالتحقيق فيه ودراسته، و التي تقوم بدورها بأرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء.

¹ - انظر المادة 42 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق

² - انظر المادة 43، مرجع نفسه.

³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق ،ص 28.

1- التحقيق في طلب رخصة البناء:

يختلف التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة. فإذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15. من خلال ممثليه في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ أيداع الطلب¹.

أما إذا كان من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بأرسال ملف الطلب² مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد أبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية بتاريخ أيداع الطلب، يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية الذي يجب أن يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ أيداع الطلب³.

2- المصالح المستشارية أثناء التحقيق:

حسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر: يعد الأشخاص العموميين أو المصالح والجمعيات عند الاقتضاء و الذين يتم استشارتهم و لم يرد في أجل الثمانية (8) ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأهم أصدروا رأيا بالموافقة. بعد تذكير مدته (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري. و بصفة عامة بناية تستعمل لإستقبال الجمهور و كذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية،
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،

¹ - انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 18.

³ - انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

- مصلحة الولاية مكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

ثالثا: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية وذلك في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء و يلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.¹

ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة في ضل غياب مخطط شغل الاراضي لكن بعد اطلاع الوالي و الموافقة على القرار المتضمن منح رخصة البناء على خلاف الحالة السابقة.

2- الوالي:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات الآتية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية،
- منشآت الانتاج و النقل و التوزيع و تخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية،
- أقطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الاقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية،
- اما اذا كان الامر يتعلق بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فأن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنحها بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.²

3- مضمون القرار:

عند نهاية آجال الدراسة و التحقيق، تلتزم الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء حسب الحالات التالية:

أ) قرار قبول رخصة التجزئة:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 10.

² - طابلب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، فرع قانون عام، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسة، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 39.

الرخصة¹، و يكون بموجب قرار أداري مكتوب²، وحسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر التي تنص على " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات ، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ أيداع الطلب ... " ³.

يلتزم المستفيد من الرخصة كأجراء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ بداية الأشغال ، من خلال نموذج التصريح الذي يحدده وزير التعمير⁴، وكذا رفع لافتة لإعلام الجمهور تبين من خلالها : مرجع رخصة البناء ونوع البناء، تاريخ بداية الأشغال و نهايتها، أسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.⁵

(ب) قرار رفض رخصة البناء:

تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الاراضي مصادق عليه و وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها⁶ و يصدر قرار رفض منح رخصة البناء اذا تبين للجهة المختصة أن مشروع البناء موضوع الطلب لا يتناسب مع توجيهات التعمير المعمول بها، و في هذه الحالة لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار مع الزامية التعليل مرفقا بنسخة من ملف الطلب⁷ بحث يمكن أن يكون القرار المتخذ من طرف السلطة المختصة سلبيا، ويكون الرفض إلزامي (وجوبي) بنص القانون، و بالتالي يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة. وهذا ما جاء في نص المادة 52 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15.

ويكون الرفض اختياري بمنح رخصة البناء بناء للسلطة التقديرية للإدارة حول منع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في المادة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات لمخطط التهيئة والتعمير و /أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام محددة في قواعد عامة لتهيئة و التعمير حسب المادة 52 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي سالف الذكر.

¹ - لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 114.

² - منصوري نورة، مرجع سابق، ص46.

³ - المادة 1/51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴ - مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور للنشر و التوزيع، ط1، الجزائر، 2014، ص 134.

⁵ - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁶ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامع الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص.ص، 112، 111.

⁷ - حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007-2008، ص.ص، 50، 49.

وإذا لم تتوفر اجراءات و الشروط الخاصة بطلب الرخصة يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، اذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة و الاحكام التي يتضمنها ملف الاراضي المجزأة.¹

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 175/91² الحالات التي يتم فيها طلب رخصة البناء في مواد من 2 إلى 11 ويكون ذلك سواء بسبب موقع البناء من حيث خطورة الزلازل أو انزلاقات التربة و الضجيج و الأضرار بالآثار التاريخية أو الطرق المؤدية للبناء من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء و الطريق العمومي.³

(ج) قرار التأجيل في رخصة البناء:

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء و يجب أن يكون هذا مسبباً⁴ و لا يجوز أن يتجاوز السنة السنة وهذا ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر و يكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين:

الحالة الأولى: تأجيل قصد اتمام دراسات في طور انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي.

الحالة الثانية: في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء

¹ - أقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص161.

² - موقع الأمانة العامة للحكومة: بتاريخ 2019/04/16، 11:19، www.joradp.dz

³ - أنظر المواد 2 إلى 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، ج.ج.ج، عدد 26، الصادر في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل01 يونيو 1991.

⁴ - أقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 161.162.

المطلب الثالث : رخصة الهدم

لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية قائمة دون ترخيص مسبق بما لها من أهمية في ميدان العقار القائم، فيتعين علينا بشأن رخصة الهدم¹، حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين خصصنا الأول لتبيان و تعريف وخصائص هذه الرخصة وصولاً إلى إجراءات منح رخصة الهدم في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم وخصائصها

أولاً: تعريف رخصة الهدم

بناءً على نص المادة 60 من القانون 29/90 سالف الذكر، "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، او كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"².

فرخصة الهدم تعتبر من بين ادوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه³، كما عرفها الدكتور عزري الزين على أنها "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق للتصنيف"⁴.

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

- أن يصدر قرار إداري من جهة إدارية مختصة: لا تباشر عملية الهدم للبناء إلا بعد الحصول على قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يجب ان يراعي هذا القرار الاداري جميع الشروط القانونية لإصدار القرار الاداري بصفته عمل إنفرادي صادر عن الادارة.
- أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية : يجب أن يتضمن القرار أثر قانوني و هو محو أثر البناء القائم تماماً بإزالة كلية أو إزالة جزء منه، متى كان هدمه مؤثر على مجموعة البناء أي تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل.⁵

¹ - انظر الملحق رقم 03 من هذه المذكرة.

² - راجع المادة 60 من القانون 29/90، مرجع سابق.

³ - المناطق المحمية هي تلك المناطق التي أحاطها القانون بحماية خاصة زيادة على الحماية المقررة لجميع الأراضي وذلك عن طريق نصوص تشريعية خاصة نظراً لخصوصيتها و توافرها على مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو فلاحية ذات الأنتاج العالمي حسب نص المادة من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم.

⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57 .

⁵ - مرجع نفسه، ص 57.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

أولاً: طلب رخصة الهدم:

1- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة:

نصت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر¹، بتقديم طلب من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة موقع و مرفق بنموذج من هذا المرسوم إلى الجهة المختصة بإصداره.

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب:

ان محتويات ملف رخصة الهدم كثيرة ، حيث هناك وثائق تثبت صفة الطالب، وهناك وثائق أخرى خاصة بالبنائة و التي يغلب فيها الطابع التقني و التي نعرضها كالآتي:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90،

- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر 58/75،

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة،

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الأتية المؤشرة عليها ، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،

- مخطط الكتلة يعد على سلم 200/1 ، 500/1 من المباني الآيلة للهدم،

- تقريراً و تعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

¹ - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب أرفاق الملف بمحضر خبرة مؤثر عليه من طرف مهندس مدني ، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،
- مخطط مراحل الهدم و آجالها،
- مخططا على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

ثانيا: الجهات المختصة بفحص الطلب و التحقيق فيه

- بعد تقديم طلب رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليه لتحضير رخصة البناء.
- 1- التحقيق في طلب رخصة البناء:

يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ أيداع ملف الطلب، تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلف بتحضير الطلب المقدم ، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

2- المصالح المستشارة أثناء التحقيق:

ويتعلق الأمر هنا بالأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد ، و الذي يجب عليهم أبداء رأيهم في أجل خمسة عشر (15) يوما، أبتداء من تاريخ طلب إبداء الرأي.¹

ثالثا: الجهات المختصة بإصدار رخصة الهدم

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

خلافًا للرخص السابقة فإن رخصة الهدم تكون اختصاص أصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره، وهذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون رقم 29/90 سالف الذكر "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - أنظر المادة 2/77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و الشخصيات العمومية والمصالح أو الهيئات التي تتم استشارتها في اطار التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل".¹

2- مضمون القرار:

عند نهاية آجال الدراسة و التحقيق، تلتزم الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء حسب الحالات التالية:
أ) قرار قبول رخصة الهدم:

إن رئيس المجلس العبي البلدي يمنح رخصة الهدم مادامت تتوفر على الشروط القانونية فعليه أن يبلغها إلى صاحب الطلب و هذا الأخير لا يمكن أن يباشر أشغال الهدم إلا بعد أعداد تصريح بفتح الورشة.²
كما أنه تصبح منقضية في الحالات الآتية:³

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ب) قرار رفض رخصة الهدم :

نصت عليه المادة 69 من القانون 29/90 على أنه لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي، أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال.
كما انه لا يمكن للإدارة رفض تسليم رخصة الهدم إلا لأسباب قانونية و يجب أن يكون قرارها معلل، بحيث لا يمكن رفض طلب رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لتجنب انهيار البناية.⁴
وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.⁵
وخلاف ذلك يكون القرار مشوبا بعيب القصور في التسبيب، و يفتح المجال أمام المعني للطعن⁶، و يمكن أن يكون الطعن سلميا حيث يودع الطالب طعن مقابل وصل أستلام لدى الولاية، و الوالي له مدة خمسة عشر (15) يوما للرد و في حالة السكوت الإدارة بعد أنقضاء الأجل المحدد ، يمكن أيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران حيث تأمر هذه الأخير بالرد بالقبول أو بالرفض المعلل لصاحب الطلب في أجل خمسة عشر

¹ - أنظر المادة 68 من القانون رقم 29/90 ، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق

³ - أنظر المادة 85 ، مرجع نفسه.

⁴ - أنظر المادة 76 ، مرجع نفسه.

⁵ - أنظر المادة 62 من القانون 29/90 ، مرجع سابق.

⁶ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

(15) يوم¹ وفي حالة السكوت يمكن للمعني اللجوء إلى القضاء وهذا ما جاء في نص المادة 63 من القانون رقم 29/90 سالف الذكر.

(ج) قرار تأجيل رخصة الهدم:

بالمقارنة مع الرخص السابقة نلاحظ أن لم يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي أمكانية تأجيل البت في الرخصة وذلك لما يترتب من أخطار على الأشخاص و الممتلكات في حالة إنحيار مبنى قبل البت في الطلب . غير أن هناك استثناء بخصوص الممتلكات الثقافية العقارية المحمية. أين يمكن تأجيل البت في طلب رخصة الهدم وهذا في حالة تقديم طلب الرخصة قبل نشر مخطط حماية و استصلاح المواقع الأثرية أو القطاعات المحفوظة في الجريدة الرسمية.²

¹ - أنظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

² - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص.ص، 264.265.

المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية في مجال الشهادات

إضافة إلى الرخص العمرانية نظم المشرع الجزائري بعض الشهادات كألية لمراقبة عملية البناء من طرف المصالح المختصة وذلك من أجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص بها وكذا توفير محيط عماري متجانس و بالتالي تناولنا في هذا المبحث ثلاث مطالب خصصنا الأول لشهادة التعمير و الثاني لشهادة التقسيم أما المطلب الثالث لشهادة المطابقة.

المطلب الأول: شهادة التعمير

إن لشهادة التعمير¹ مميزات و خصائصها التي تميزها عن رخصة البناء و عن باقي الشهادات من حيث موضوعها، حيث يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد للملكيتهم و حقوقهم، وعليه ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، خصصنا الأول إلى تعريفها وخصائصها وصولاً إلى إجراءات منح شهادة التعمير في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير و خصائصها

أولاً: تعريف شهادة التعمير

بخلاف الرخص و الشهادات الأخرى التي لم يأتي المشرع الجزائري بتعريف لها و إنما أستنبط من نطاق تطبيقها ، فقد عرف شهادة التعمير في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر: "... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخض لها القطعة الأرضية المعنية...".²

كما عرفها الدكتور عزري الزين: " هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"³.

¹ - أنظر الملحق رقم 04 من هذه المذكرة.

² - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة بسكرة، 2005، ص 64.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

- هي إجراء إداري اختياري لأنها تسلم لشخص طبيعي أو معنوي و بطلب منه.¹
- تشكل منفعة تطبيقية و عملية مهمة يطلبها المعني قبل الشروع في الدراسات من أجل معرفة حقوق البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض.
- هي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري كما تخضع في نزاعها للقضاء الإداري.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

أولا: طلب شهادة التعمير:

1- الشروط المتعلقة بطلب الشهادة:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 بحيث حددت طالب شهادة التعمير في المالك أو موكله دون تحديد نوع الوكالة أو أي شخص معني.²

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتضمن الملف البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم مالك الأرض،
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني و يتضمن "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ما عدا هوية المالك.

ثانيا: الجهات المختصة بفحص الطلب و التحقيق فيه

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به في نسختين ، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل أيداع يسلم في اليوم ذاته.³

¹ - أنظر المادة 51 من القانون 29/90 ، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 3/3 ، مرجع نفسه.

1- التحقيق في طلب شهادة التعمير:

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، لأنه عندما يبدأ التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة إنعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و احترام النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها.

2- المصالح المستشارة أثناء التحقيق:

ويتعلق الأمر هنا بالمصالح المستشارة¹ من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، و الذي يجب عليهم أبداء رأيهم في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ طلب إيداعه.²

ثالثا: الجهات المختصة بإصدار شهادة التعمير

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

عندما يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلا للبلدي و أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.³

2- الوالي:

عندما يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للدولة، واستنادا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 و المتعلقة برخصة البناء التي أعطى المشرع للوالي و الوزير صلاحيات إصدارها و بإعتبار هذه الشهادة مرتبطة برخصة البناء.

حيث نستنتج من نص المادة 03 الفقرة الأخير من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي حول لها القانون بمنح هذه الشهادة.

¹- أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

²- أنظر المادة 48، مرجع نفسه.

³- أنظر المادة 5/3، مرجع نفسه.

3- مضمون القرار:

أ) قرار منح شهادة التعمير:

تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ أيداع الطلب، حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر و التي يجب أن تبين ما يلي¹:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الإرتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها،
- القطعة الأرضية المعرضة للفيضانات،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتوجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

ب) قرار رفض منح شهادة التعمير:

بالمفهوم المخالف للمادة 04 و 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر، قد يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

و نشير في الأخير إلى أنه ، إذا لم يقتنع صاحب الشهادة بالرد الذي تم إبلاغه به ، أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المطلوبة، فله الحق في طعن سلمي مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و يحدد أجل تسليم شهادة التعمير أو الرفض المسبب بخمسة عشرة يوما ، و في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعن ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، ففي هذه

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

تعد عملية تقسيم عقار مبني يستوفي الشروط القانونية، حقا قائما بذاته-الحق في تقسيمه إلى أكثر من عقار- يمنحه القانون لكل مالك عقار. و تعتبر شهادة التقسيم² ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر وعليه قمنا بالتطرق إلى تعريفها وخصائها في الفرع الأول وصولا إلى إجراءات منح شهادة التقسيم في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم و خصائصها

عالجنا هذا الفرع في ثلاث نقاط تناولنا في الأولى تعريف شهادة التقسيم أما في الثانية الجهات المختصة في فحص الطلب و التحقيق فيه و في الأخير الجهات المختصة في إصدار شهادة التقسيم.

أولا: تعريف شهادة التقسيم

بالرجوع للمادة 59 من القانون 29/90 على أن: تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني، و بطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. وهذا ما أكدته المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وقد عرفها الدكتور عيسى مهزول : "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية في إطار تنظيم عملية البناء وتخول المستفيد منها القيام بعملية تقسيم للعقارات المبنية"³.

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر،
- شهادة التقسيم خاصة فقط بالعقارات المبنية،
- شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار،
- شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه و إنما تقسمه إلى جزئين أو أكثر.

¹ - أفلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص.ص، 140.141.

² - أنظر الملحق رقم 05 من هذه المذكرة.

³ - مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 73 .

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

أولاً: طلب شهادة التقسيم:

1- الشروط المتعلقة بطلب الشهادة:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 بحيث حددت طالب شهادة التعمير في المالك أو موكله الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم

ويجب على المعني أن يدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية وإما بتوكيل، و إما بنسخ من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً¹.

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب:

بالرجوع للمادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتضمن الملف البيانات الآتية²:

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

2- التصاميم الترشيدية المعدة على 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها،
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الأجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ثانياً: الجهات المختصة بفحص الطلب و التحقيق فيه

يودع طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمسة (5) نسخ ، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص

إقليمياً مقابل وصل أيداع يسلم في اليوم ذاته³.

¹ - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - انظر المادة 35، مرجع نفسه.

³ - انظر المادة 36، مرجع نفسه.

1- التحقيق في طلب شهادة التعمير:

بعد التأكد من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يتم تحضيره على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريقة لرخصة البناء¹ حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر.

2- المصالح المستشارة أثناء التحقيق:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي يقوم بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها².

ثالثا: الجهات المختصة بإصدار شهادة التقسيم

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الطلب³.

2- الوالي:

عندما يكون تسليم شهادة التقسيم من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير في سبعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الأيام الثمانية لتاريخ إيداع الملف.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب على هذا الأخير أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁴.

¹ - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - أفلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص 212.

³ - مرجع نفسه، ص 213.

⁴ - مرجع نفسه، ص 213.

3- مضمون القرار:

أ) قرار منح شهادة التقسيم:

تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح هذه الشهادة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب، و تحدد صلاحية هذه الشهادة بثلاثة (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها¹.

ب) قرار رفض منح شهادة التعمير:

بالمفهوم المخالف للمادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر، قد يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

و نشير في الأخير إلى أنه ، إذا لم يقتنع صاحب الشهادة بالرد الذي تم إبلاغه به ، أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المطلوبة، فله الحق في طعن سلمي مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و يحدد أجل تسليم شهادة التقسيم أو الرفض المسبب بخمسة عشرة يوما ، و في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعن ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة².

¹ - انظر المادة 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

² - انظر المادة 40، مرجع نفسه.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

من أجل تفعيل تنظيم عملية البناء من خلال التهيئة و التعمير و مراسيمه التنفيذية و تأكيد لمطابقة البناء للرخص العمرانية نصت المادة 75 من القانون 29/90 السالف الذكر.

وفي إطار تسوية وضعية البناء بصورة نهائية و بمرونة كبيرة لأصحاب البناءات غير المكتملة و الذي بنوا بدون الرخص أو أدخلوا إضافات على المخطط الأصلي و لم يقوموا بإجراءات المطابقة وضع المشرع الجزائري القانون 15/08 في إطار إجراءات تحقيق المطابقة.

بحيث تعد شهادة المطابقة¹ وثيقة تثبت و تؤكد مطابقة الأشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء وعليه ارتأينا التطرق إلى تعريفها وخصائها في الفرع الأول وصولا إلى إجراءات منح شهادة المطابقة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة و خصائصها

أولا: تعريف شهادة المطابقة

بالرجوع لنص المادة 75 من القانون 29/90 التي نصت على أن "يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"² وهو ما أكدته المادة 56 من نفس القانون " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"³.

كما تعرض المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر في مواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة كأجراء وجوبي وذلك من أجل مراقبة مدى إلتزام المستفيد من رخصة البناء⁴ لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة والتعمير.

وهذا ما جاءت به المادة 02 الفقرة 07 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها "هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"⁵.

¹ - انظر الملحق رقم 06 من هذه المذكرة.

² - انظر المادة 75 من القانون رقم 29/90 ، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 56، مرجع نفسه.

⁴ - أنظر المواد 63 و 65 و 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق.

⁵ - أنظر المادة 7/2 من القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها و المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق إختصاصه،
- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها الرقابة البعدية على مطابقة عملية البناء طبقا لإحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة،
- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة و ذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث،
- ليست عملا تقديريا فحسب، إنما هو إختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب مستخلصة لأحكام و القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا¹.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

أولا: طلب شهادة المطابقة:

يجب أن يتضمن الطلب مجموعة من الشروط سواء تتعلق بصفة طالب الشهادة أو تتعلق بطلب الشهادة بذاتها

1- الشروط المتعلقة بطالب الشهادة :

بمجرد أتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة و ذلك من خلال أيداع طلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق الشباك الوحيد خلال أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال².

ويجب على المعني أن يدعم طلبه : إما نسخة من عقد الملكية وإما بتوكيل، و إما بنسخ من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا³. باعتبار أن هذه الشهادة تأتي بعد الانتهاء من رخصة البناء و مراقبة مدى احترام طالب هذه الرخص(البناء) للمواصفات.

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب :

وجب أن يتضمن طلب شهادة المطابقة على مجموعة من الوثائق الآتية :

¹ - أقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191 .

² - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 42، مرجع نفسه.

- تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني.
- أو محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور.

ثانياً: الجهات المختصة بفحص الطلب و التحقيق فيه

1- التحقيق في طلب شهادة المطابقة:

يُدرس الطلب من طرف الجهات المختصة عن طريق الشباك الوحيد (البلدية ، الولاية)¹، لأنه عندما يبدأ التحقيق في موضوع طلب شهادة المطابقة يتناول مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء و قواعد التعمير .

2- الجهات المستشارة أثناء التحقيق:

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن و الأثار التاريخية و السياحية،
- ممثلين عن مصلحة الدولة بالمكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشيد بنىات ذات إستعمال صناعي أو تجاري، مع ممثل القسم الفرعي للتعمر على مستوى الدائرة،
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

و تجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني التي يتم استدعائها وذلك في أجل خمسة عشرة يوم بعد أيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

وكأجراء يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي بأرسال أخطار أشعار بالمرور للمستفيد من رخصة البناء قبل ثمانية أيام قبل تاريخ إجراء المراقبة. ويجرح محضر فوراً بعد عملية الجرد، ويذكر فيه الملاحظات و يبرز فيه رأي اللجنة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء ويوقع عليه أعضاء اللجنة.

¹ - انظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

بعدها ترسل اللجنة محضر الجرد الذي يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها لأحكام رخصة البناء قصد تسليم شهادة المطابقة.

ثالثا: الجهات المختصة بإصدار شهادة المطابقة

1- الجهة المصدرة لشهادة المطابقة:

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران"¹. منحت الاختصاص تسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء- رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي أو الوزير المكلف بالعمران-، لكن بالرجوع للمادة 75 من القانون 29/90 نجدها منحت الاختصاص بتسليم هذه الشهادة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي²، ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم وبالتالي هناك تعارض مع النصين فالأصل أن المرسوم 19/15 هو مطبق للقانون 29/90 لا أن يتعارض معه حسب قاعدة توازي الأشكال.

2- مضمون القرار

أ) قرار منح شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذ تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها³، وهذا حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹ - انظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - انظر المادة 75 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 67.

ب) قرار رفض منح شهادة المطابقة:

في حالة ما إذا تبين عدم مطابقة الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا للأحكام رخصة البناء في محضر عملية الجرد، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة و أشعاره بذلك مع إلزامه بمطابقة البناية للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء¹، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها² بموجب أحكام القانون رقم 29/90 سالف الذكر.

و نذكر في الأخير إلى أنه في حالة الرد السلبي الذي تم إبلاغه به، أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الآجال القانونية، فله الحق بالتوجه بطعن سلمي مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و يحدد أجل تسليم شهادة المطابقة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة يوما، و في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة قانونا، يحق كذلك لصاحب الطلب أن يودع طعن ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة³.

¹ - أنظر المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 3/68، مرجع نفسه.

³ - انظر المادة 69، مرجع نفسه.

خلاصة الفصل:

أوجدت الإجراءات الإدارية ضمانا لحقوق الأفراد أولا و تحكّم و بسط الدولة يدها ثانيا على التوسع العمراني في إقليمها، و من خلال هذا الفصل تناولنا الإجراءات المتبعة أمام مسؤولي الجماعات الإقليمية لإستصدار رخص و شهادات التعمير من خلال التعريف بها حسب القانون و المصالح و الهيئات التي حولها القانون منحها.

مع إحترام هذه الهيئات حقوق الأفراد بما لا يتعارض مع مخططات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

بحيث تلزم الإدارة على الأفراد مجموعة من الرخص و الشهادات و التي يلتزم أصحاب الحق بطلبها من الجهة المختصة قبل الشروع في أي عملية واردة على العقارات.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الإجراءات الإدارية المتبعة أمام مسؤولي للجماعات الإقليمية لإستصدار رخص و شهادات التعمير كإطار قانوني و قاعدة أساسية للتسيير المحلي في الجزائر، التي تبنته لتطبيق اللامركزية كضرورة ملحة لما لها من مزايا من خلال تفعيل دور الديمقراطية التشاركية في عملية التنمية. اتجه المشرع الجزائري نحو تنبي إصلاحات على البلدية و الولاية باعتبارهما جماعات إقليمية للدولة بإصدار قانونين جديدين رقم 10/11 بتاريخ 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ، ورقم 07/12 بتاريخ 2012/02/21 متعلق بالولاية من أجل تصحيح بعض القواعد القانونية لتجنب الانسداد داخل المجالس المحلية الذي أثر على عناصر التسيير و تعطيل مصالح المواطنين.

ولما كان موضوع التهيئة و التعمير من ضمن اختصاص الجماعات الإقليمية، يظهر أن المشرع الجزائري اعتمد استراتيجية متدرجة في تنظيم العمران في الجزائر بدءا بالقضاء على الفوضى التي عمت البلاد خلال التسعينيات مما أثر سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية، و هو ما أدى إلى العديد من التعديلات في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية و تقرير قانون جديد للتحقيق و مطابقة البناءات و غيرها من القوانين التي تشكل منظومة التهيئة و التعمير في الجزائر، أين أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا لمسألة التهيئة العمرانية، وذلك من خلال تحديده لعدة ضوابط و آليات لتنظيم مجال العمران، و يظهر ذلك من خلال فرض الرخص والشهادات و تقيدها بجملة من الإجراءات فهو يهدف من وراء ذلك ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و مراقبة النشاطات العمرانية، كما تهدف الرخص الإدارية في مقدمتها الحفاظ على النظام العام العمراني.

و استحداث كلا من الشباك الوحيد البلدي و الولائي بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 يعد مكسبا يحسب للمشرع الجزائري ضمن تقريب الإدارة من المواطن و تسهيل معاملاته الإدارية.

لنصل في الأخير إلى أن قانون التهيئة و التعمير بكل تعديلاته المتلاحقة بجميع مراسيمه التنفيذية وتعديلاتها رغم ما وضع له المشرع من أهداف و خطط، إلا أنه لم يحقق إلا الجزء البسيط منها لتنظيم عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن، لذلك سوف نعرض أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة و التي يتمثل أهمها فيما يلي:

- إعادة تنظيم قانون التهيئة و التعمير في الجزائر.

- بتنظيم عملية البناء بشكل أفضل و وضع الآليات القانونية لتطبيق الصارم لأحكامه للحد من إشكالات البناء المخالف لأحكام التهيئة والتعمير من أجل جمالية المدينة الجزائرية التي تعكس المخزون الثقافي والحضاري للجزائر مع احترام الطابع العمراني لكل أقاليم الدولة.

- رغم أن المشرع منح للإدارة صلاحيات واسعة في مجال العمران من خلال تسخيرها بالوسائل القانونية والمادية وهذا ما تؤكدته الترسانة القانونية في هذا الجانب، إلا أننا نلاحظ عدم احترام الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية و عدم التطبيق الصارم لأحكام التشريعات العمرانية بالنظر للكوارث التي عرفتها البلاد مؤخرًا وفي الأخير نخلص إلى أهم التوصيات:

- يجب تزويد البلديات بالكفاءات المتخصصة و الوسائل المادية بتفعيل دور شرطة العمران في مجال التهيئة و التعمير.

- لا بد من احترام ثقافة المواطن الجزائري و الطابع العمراني للمنطقة و أخذها بعين الاعتبار في مختلف العمليات العمرانية لأن الإنسان وليد بيئته، لأنه يعبر العنصر المعني في هذا المجال.

- ينبغي من جانب آخر إلزام مسؤولي الجماعات الإقليمية بضرورة اتخاذ كل إجراءات الرقابة بعد تسليم الرخص المعنية ، خاصة بالنسبة لرخصة البناء أين أثبت الواقع الميداني أن المعني بالرخصة لا يحترم مخطط البناء كما هو محدد في الملف المقدم ، مع ذلك لا يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي إجراءات المتابعة كما هو منصوص عليه في قانون التهيئة و التعمير.

- إقتراح أن يكون موضوع هذا البحث بمثابة عنوان لملتقيات وطنية و دولية و ذلك من أجل إثراء أكثر و إستفادة منه للطلبة و الباحثين.

نظرا لأهمية و اتساع موضوع التهيئة العمرانية في الجزائر فإنه لا يمكن الإحاطة بكل جزئياته و لذلك تبقى مجالات البحث في هذا الجانب مفتوحة أمام الآخرين لإثرائه و التوسع فيه أكثر.

الملاحق

- ملحق رقم 01 -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بريان
بلدية بريان
مصلحة التعمير

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقم : 2019/.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان / ولاية غرداية .

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : ***** تحت رقم : ***** .

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد) : ***** .

العنوان بـ : ***** .

بخصوص أشغال : ***** .

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 والمحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك .

- وفي إطار أحكام المواد 55/52/59 من قانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمذكور أعلاه ومع مراعاة المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم : 171/91 .

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

= بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها لاسيما المادة 58 منه.

= بمقتضى القرار الولائي رقم 2015/1138 المؤرخ في 29/06/2015 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .

= بناء على رأي الشباك الوحيد رقم : ***** المنعقد بتاريخ ***** .

يقرر ما يلي :

المادة 01 : تسلم رخصة التجزئة لـ ***** طبقا للمخططات المصادق عليها لفائدة ***** .

المادة 02 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة الكائنة ***** ومساحتها الإجمالية : ***** م²

المادة 03 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة ، ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي : ثلاث سنوات.

المادة 04 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ،

- إذا لم تتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرر معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال ، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة . إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في

مراحل ، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل .

المادة 05 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من التهيئة فيها.

المادة 06 : عند إتمام أشغال التهيئة ، المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسلم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.

المادة 07 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية .

المادة 08 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار .

المادة 09 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب ، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه .

بريان في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم : *****
بتاريخ : *****

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بريان
بلدية بريان
مصلحة التعمير

قرار رقم : / 2019

قرار يتضمن رخصة بناء

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

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان / ولاية غرداية .

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان بصفته ممثلا للدولة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: ****/**/** برقم: ****/** .

من طرف السيد(ة): *****

عنوان المشروع : القطعة رقم **** بتجزئة ***** بريان .
بخصوص أشغال: بناء ***

- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 والمحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .
- وفي إطار أحكام المواد 55/52/59 من قانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمذكور أعلاه ومع مراعاة المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم : 171/91
- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها لاسيما المادة 58 منه .
- وبمقتضى القرار الولائي رقم 1138 / 2015 المؤرخ 29/06/2015 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير ، بناء على رأي الشباك الوحيد رقم : ** / **** بتاريخ : ****/**/** .

يقرر ما يلي :

- المادة 1 : تسلم رخصة البناء لإنجاز *****
- المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية : احترام المساحة المرخصة للبناء *** م²
- المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي : ثلاث سنوات .
- المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه .
- المادة 5 : تلتصق نسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1) .
- المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه .
- المادة 7 : 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 مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .
- المادة 8 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
- المادة 9 : يقوم المتقدمون بطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون والمعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الإشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار .
- المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .
- المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

وصل رقم: ***** بتاريخ: *****

تاريخ التبليغ :

- إمضاء المعني

بريان يوم :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

- ملحق رقم 03 -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

دائرة بريان

بلدية بريان

قرار رقم: 2019/

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان / ولاية غرداية .

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان بصفتة ممثلا للدولة :

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: ***** برقم: ***** .
- من طرف السيد(ة): ***** .
- عنوان المشروع : ***** .
- بخصوص أشغال: الهدم .
- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها لاسيما المادة 58 منه .
- وفي اطار أحكام المادة 60 من قانون رقم 29/90 بتاريخ 01/12/1990 والمذكور أعلاه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات موجودة .
- بناء على القرار الولائي رقم 138/1138 المؤرخ في 29/06/2015 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .
- بناء على رأي الشباك الوحيد رقم: ***** بتاريخ ***** .

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها والمرفقة بهذا القرار . ويخضع ذلك للتحفظات التالية:
 - يجب إعلام مصالح الحماية المدنية و كذا شركة سونلغاز مع وضع إشارة تنبيه للمارة أثناء عملية الهدم .
- المادة الثانية: تصبح رخصة الهدم منقضية :
 - اذا لم تحدث عملية الهدم في اجل 6 اشهر .
 - اذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة .
 - اذا تم الغاء الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .
- المادة الثالثة: لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 عشرون يوم ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة على رخصة الهدم . وبعد إعداد تصريح فتح الورشة .
- المادة الرابعة: يجب ان تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها الى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
- المادة الخامسة : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤولياتهم ويتحملون كل الأخطار .
- المادة السادسة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

بريان يوم :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

تاريخ التبليغ :
إمضاء المعني

وصل رقم: *****
- بتاريخ: *****

- ملحق رقم 05 -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بريان
بلدية بريان
مصلحة التعمير

قرار يتضمن شهادة التقسيم

رقم :/2019

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها).
المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان/ولاية غرداية.

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان بصفته ممثلا للدولة :

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ: ***** برقم: *****.

من طرف السيد (ة) : *****.

عنوان المشروع (ة) : *****.

بخصوص أشغال : **التقسيم**.

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 والمحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

- وفي إطار أحكام المواد 55/52/59 من قانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمذكور أعلاه ومع مراعاة المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم : 171/91 .

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

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها لاسيما المادة 58 منه

- وبمقتضى القرار الولائي رقم 1138/2015 المؤرخ 29/06/2015 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير ،
بناء على رأي الشباك الوحيد رقم : ***** بتاريخ : *****.

يقرر ما يلي :

- **المادة 1 : تسلم شهادة التقسيم لفائدة السيد: *******

العنوان: *****.

- **المادة 2 : يتم تقسيم البناية الى حصتين اثنتين كما يلي:**

الحصة رقم 01: بمساحة ***** م²

الحصة رقم 02: بمساحة ***** م²

- **المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي : ثلاث سنوات .**

- **المادة 4 : تعد شهادة التقسيم ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه .**

وصل رقم: ****

تاريخ التبليغ :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

بتاريخ : *****

- ملحق رقم 06 -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بريان
بلدية بريان
مصلحة التعمير

قرار رقم : 2019/

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان / ولاية غرداية.

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان بصفته ممثلا للدولة :

- بمقتضى قانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 171/91 المؤرخ في 28/05/1991 والمحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.
- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء واتمام انجازها.
- وفي إطار أحكام المواد 75 من قانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمذكور أعلاه بتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع مراعاة أحكام رخصة البناء .
- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .
- وبمقتضى القانون رقم 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء واتمام انجازه.
- بناء على الراي الإيجابي للجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناء واتمام إنجازها في الجلسة رقم **/**** بتاريخ ****/****/**** .
- وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم: ****/**** بتاريخ: ****/****/**** .
- وبناء على الراي الإيجابي للقسم الفرعي للتعمير والبناء والهندسة المعمارية لبلدية بريان .

يقرر ماياتي:

المادة الاولى: تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الاشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية .

- صاحب البناءية : ****/****/**** .
- عنوان البناءية: ****/****/**** - بريان-غرداية.
- نوع البناءية : ذات استعمال **** مساحتها الإجمالية: **** م².
- المادة الثانية: تتكون البناءية التي تمت مراقبتها من : 04 مستويات وتقسيمها كالتالي:
- طابق تحت ارضي- الطابق الارضي- الطابق الأول - السطح.
- علو البناءية : ** م

وصل رقم : ***

بتاريخ : **/****/****

بريان يوم :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

- ملحق رقم 07 -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بريان
بلدية بريان
مصلحة التعمير

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 لربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها).

المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان/ ولاية غرداية.

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بريان بصفته ممثلا للدولة :

ملف رقم : *****

1- اسم و لقب صاحب الطلب : *****

2- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج) : *****

بلدية : بريان

رقم الهاتف : *****

3- نوع المشروع : *****

4- عنوان المشروع : *****

5- الوثائق التي تم إيداعها : *****

بريان يوم :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر و المراجع

أولا: باللغة العربية.

I- النصوص القانونية و التشريعية:

- 1- دستور 1963 الصادر في 08 سبتمبر 1963، ج.ر.ج.ج العدد 64 الصادرة في 1963/12/08.
- 2- دستور 1976 الصادر في 22 نوفمبر 1976، ج.ر.ج.ج العدد 94 الصادر في 1976/11/24.
- 3- دستور 1989 الصادر في 23 فيفري 1989، ج.ر.ج.ج العدد 09 الصادرة في 1989/03/01.
- 4- دستور 1996 الصادر في 08 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج العدد 76 الصادرة في 1996/12/08.
- 5- التعديل الدستوري 2016، ج.ر.ج.ج العدد 14 الصادر في 07 مارس 2016.
- 6- ميثاق الاعلان العالمي لحقوق الانسان المؤرخ في 10 ديسمبر 1948.
- 8- الأمر رقم 155/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 48، صادر في 20 صفر عام 1386 الموافق 10 يونيو سنة 1966.
- 9- الأمر 20/70 مؤرخ في 19 فبراير 1970، متعلق بقانون الحالة المدنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، الصادرة في 27 فبراير 1970، المعدل و المتمم.
- 10- قانون رقم 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 05 صادر في 27 جانفي 1987 (ملغى).
- 11- القانون 08/90 المؤرخ في 04 أفريل 1990، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15 صادر بتاريخ 11/04/1990، (ملغى).
- 12- القانون 09/90، المؤرخ في 07/04/1990، المتعلق بالولاية (ملغى).
- 13- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بموجب الامر رقم

- 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد55 صادر في 27 سبتمبر 1995.
- 14- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.
- 15- قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001.
- 16- القانون 15/08 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، صادر بتاريخ 2008/08/03.
- 17- قانون رقم 04/11 مؤرخ في 14 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
- 18- القانون 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37 صادر بتاريخ 2011/07/13.
- 19- القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12 صادر في 29 فبراير 2012.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015.

II-الكتب:

أ- كتب متخصصة:

- 1- إقلاولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية و وسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ط 03، الجزائر، 2016-2017.
- 2- التجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع، ط1، القاهرة، 2005.

4- منصورى نورة، قواعد التهئية و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

5- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدى في مجال العمران، دار الجسور للنشر و التوزيع، ط1، الجزائر، 2014.

ب- كتب عامة:

1- حسن مصطفى حسين، الإدارة المحلية المقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1982.

2- جمال زيدان، إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية و متطلبات الواقع، الجزائر، دار الأمة للطباعة و النشر و التوزيع، ط1، 2014.

3- جورج قوادل، ترجمة منصور القاضي، القانون الإداري، مؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، ط1، 2001.

4- صالح فؤاد، مبادئ القانون الإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني، لبنان، ط1، 1983.

5- عبد الرحمن البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، 1993.

6- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

7- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، الجزائر 1990.

8- عمار عوابدي، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة العامة و القانون الاداري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 1999.

9- عمر صدوق، دروس في الهيئات المحلية المقارنة، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1988.

10- مصلح ممدوح الصرايرة، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، ط2، 2014.

11- محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.

III - الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- أسياخ سمير، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة

الدكتوراه، فرع الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2016

- 2- ثابيتي بوحانة، الجماعات الإقليمية بين الإستقلالية و الرقابة - الواقع و الأفاق-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان السنة الجامعية 2014-2015.
- 3- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014.
- 4- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
- 5- فريدة مزياي، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون، جامعة قسنطينة، 2005.
- 6- أبراش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.
- 7- تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامع الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
- 8- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007-2008.
- 9- عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الإستقلالية و التبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع، الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، بن عكنون، 2009-2010.
- 10- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 11- مدور يحي، التعمير و آليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

- 12- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري , إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 13- بلعربي نادية، دور البلدية في التنمية المحلية في ظل القانون الجديد، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق ، جامعة ورقلة، 2012-2013.
- 14- جديدي عتيقة، إدارة الجماعات المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص سياسة عامة و إدارة محلية، قسم العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2010/2013.
- 15- شعلان إيمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص إدارة الجماعات المحلية، جامعة د.مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017.
- 16- طاييب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، فرع قانون عام، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.
- 17- عشاب لطيفة، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2013، 2012.
- 18- مارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07/12 مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، جامعة ورقلة، 2012/2013.

IV-المجلات و الدوريات

- 1- بلول فهيمة، الشباك الوحيد: "ألية حديثة لتحضير عقود التعمير وتسليمها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 1، 2018.
- 2- بن شعيب نصر الدين و شريف مصطفى، الجماعات الإقليمية ومفارقات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، الجزائر، العدد 10، 2010.
- 3- سمية عولمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية و المالية في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، عدد 4، عنابة، 2013.

4- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة بسكرة، 2005.

5- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 03، الجزائر، 2010.

V- الملتقيات:

1- موسى رحمان، واقع الجماعات المحلية في ظل الإصطلاحات المالية و آفاق التنمية المحلية، مداخلة في إطار ملتقى دولي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير

VI- المواقع الإلكترونية:

1- موقع الأمم المتحدة:

<http://www.un.org/ar/documents/udhr>

2- موقع وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية:

www.interieur.gov.dz

3- موقع الأمانة العامة للحكومة:

www.joradp.dz

ثانيا : باللغة الفرنسية.

- 1- ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme ,BERTI,Alger,2007.
- 2- BENACHENHOU Abdellatif, Planification et développement, OPU,Alger,1981.
- 3- DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme : les conditions de l'occupation de sol et de l'espace-l'aménagement-le contrôle-le financement-le contentieux ; Gualino ; 5ème édition ;Edition Extenso, Pais 2009.
- 4- L.JAQUIGNON, droit de l'urbanisme, Edition Eyrolles, Paris, 1979.
- 5- PROJET DE GLOSSAIRE DE L'URBANISME, assises nationales de l'urbanisme, direction de l'urbanisme, Alger, juin 2011.

فهرس المحتويات

الصفحة	محتويات البحث
	كلمة شكر
	إهداء
	قائمة المختصرات
	الملخص
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للجماعات الإقليمية و العمران	
7	تمهيد
8	المبحث الأول: التنظيم الإداري للجماعات الإقليمية
9	المطلب الأول: التنظيم الإداري للبلدية
13	المطلب الثاني: التنظيم الإداري للولاية
16	المطلب الثالث: إختصاصات الجماعات الإقليمية
26	المبحث الثاني: الإطار التشريعي و التنظيمي للعمران
26	المطلب الأول: تعريف قانون التعمير
28	المطلب الثاني: نشأة و تطور قانون التعمير في الجزائر
36	المطلب الثالث: خصائص و أهداف قانون التعمير
40	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الإجراءات الإدارية لإستصدار رخص و شهادات التعمير	
42	تمهيد
43	المبحث الأول: الإجراءات الإدارية في مجال الرخص
43	المطلب الأول: رخصة التجزئة
51	المطلب الثاني: رخصة البناء

58	المطلب الثالث: رخصة الهدم
63	المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية في مجال الشهادات
63	المطلب الأول: شهادة التعمير
67	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
71	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
76	خلاصة الفصل
78	خاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات