

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

مطبوعة بيداغوجية  
في إطار مقياس التهيئة والتعمير  
العلمي



بعنوان

محاضرات في قانون التهيئة والتعمير

اعداد

الأستاذ بونوة عبد القادر

الموسم الجامعي 2024/2023

## مقدمة:

تعدّ قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة، علم، فن، وهي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات تكريسا لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية، وترجمة لها من خلال تنظيم البناء والعمران.

وتعدّ نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء.

كما تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة، سكن) المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة واستخراجية عامة تحدّد على أساسها القوانين، وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

وبهذا يعتبر العمران وجه الدولة والحضارة، وعليه فإن أي بناء في محيط عمراني أو أي منطقة جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع، عن طريق ضبطها بقواعد قانونية وتنظيمية، كما ان أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن يكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدّة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الاراضي، وكل بناء لا يتمّ إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة والذي يتوج برخصة البناء، وأي تجزئة لقطعة أرض معدّة للبناء يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية مختصة، وكل مبنى يشكل خطرا على المالك وعلى الغير فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك، لكن بعد ترخيص من الجهات المختصة.

ومن هنا تظهر أهمية قانون التعمير باعتباره يهدف الى حماية الأراضي وتنظيمها هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحقيق إطار معيشي متوازن يسمح للإنسان بالعيش في راحة واستقرار

(الحق في البناء والسكن)، كما يهدف قانون التعمير الى حماية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، باعتبار ذلك منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حدّ سواء .

وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة سكن) المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري، وهذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

إنّ سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل، حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ورغم أنها وإنّ غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلا أنّ هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب موضوعية أهمها التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط، وعم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال، الامر الذي نتج عنه ظهور مدن بأكملها وأحياء وبنايات كبيرة ومنشآت من العدم تفنقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال أو على أراضي زراعية خصبة أو في مناطق تسمى اليوم محمية ومصنفة دولياً وداخلياً.

ومن هذا المنطلق يتبين لنا أنّ قواعد التهيئة والتعمير قواعد أمرّة جوهرية ومن النظام العام، وتفرض عقوبات على مخالفيها نص عليها المشرع في نصوصه المنظمة للتهيئة والتعمير بغية تنظيم النسيج العمراني، بالإضافة إلى أن بعض المواد أعطت حماية للبيئة من خلال تطبيق القواعد الخاصة بأدوات التعمير الفردية والمتمثل في الرخص والشهادات.

ومن خلال قوانين التعمير يمكن معرفة السياسة التي تنتهجها الدولة في البناء والتعمير انطلاقا من اعتمادها على وسائل خاصة للتهيئة والتي تتجسد وفق ما يسمى المخططات العمرانية التي تبنى على اساسها قوانين البناء والتعمير وحسب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 فانه من خلال هذه المخططات يمكن وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الأشياء والممتلكات والتجهيزات والهياكل القانونية لتحقيق الموازنة بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة، وكذا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، وسنتطرق الى التطور التاريخي للنصوص المتعلقة بموضوع التهيئة والتعمير في الجزائر وذلك منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن، في المبحث الأول من الفصل الأول.

## الفصل الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتھا البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت الى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة الى تهيئة المدن وتنظيم المباني بما يتوافق مع مقوماتها الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية.

## المبحث الأول: التطور التشريعي للتهيئة والتعمير في الجزائر

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مراحل التشريع العمراني في الجزائر وانعكاساتها على التركيبة العمرانية والنمط العمراني الموجود، مروراً بالفترات ما قبل الاحتلال وما خلفته من شواهد إلى فترة الاحتلال التي كانت المرجع الأساسي للتشريع بعد الاستقلال وصولاً إلى تشكيل المنظومة الحالية بقوانينها ومخططاتها، ثم نتناول في المطلب الثاني مفهوم قانون التهيئة والتعمير.

**المطلب الأول: تطور قانون التعمير في الجزائر:** نتناول في هذا المطلب مرحلة ما قبل الاستعمار ثم مرحلة الاستعمار.

**الفرع الأول: المرحلة الأولى ما قبل 1830:** تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني. ظهرت أولى نواة التشريع العمراني في فترة الحكم الروماني حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدينة تيمقاد وجميلة... "حيث يرى البعض بأن القانون القديم في عهد الرومان بلغ قمة تطوره، فقد ضم كل الفروع الرئيسية للقانون العام والقانون الخاص بصورتها الموجودة في الوقت الحاضر، وبذلك يعتبر القانون الروماني مصدراً تاريخياً هاماً للتشريعات الحديثة"<sup>1</sup>

ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم، عرفت المدن انتعاشاً انعكس على الشبكة العمرانية بظهور "حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم ارساء هذه التشريعات ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، إلا أن المدقق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداءً من إنشاء

<sup>1</sup> التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000، ص 14.

المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط التفصيلية<sup>1</sup>. ويظهر هذا جليا في المدن القديمة كمدينة تهيّرت، تلمسان، الجزائر، قسنطينة وغرداية. ومن هذه الفترة يمكن الحكم أن العمران بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية.

**الفرع الثاني-المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962: تغيير نظم التعمير الى الطريقة الغربية.**

قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية"<sup>2</sup> حسب ما تبينه الفترات التالية:

**أولا- الفترة من 1830-1924: تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي**

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير بالاعتماد على مخطط التصنيف والاحتياطات العقارية والذي يطلق عليه بتعمير التصنيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميّزا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها، محاذية للنسيج القديم<sup>3</sup>.

**2- الفترة من 1924-1948: تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي.**

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في

<sup>1</sup> اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر 2015، ص 12،13.

<sup>2</sup> رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نموذجاً، رسالة ماجستير، علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2006، ص 28.

<sup>3</sup> التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، المرجع السابق، ص 15.

تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق و النقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكريزي<sup>1</sup> ، وقد اعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث كمقر البريد المركزي ودار الولاية ، وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.<sup>2</sup>

### 3- الفترة من 1948-1962: استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفقد لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة " عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958-1964). وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة والتعمير تتمثل في:

- **المخطط التوجيهي للتعمير (PUD)** : ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

- بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة.

- تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص 16.

<sup>2</sup> فوزي بودقة، وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني، مجلة انسانيات، العدد 44-45، سنة 2009، ص

- تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب<sup>1</sup>.

- **المخططات التفصيلية (Plan de détail):**

هي وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات، غير انها لم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري<sup>2</sup>.

- **مخططات التعمير وإعادة الهيكلة:** تشمل مايلي:

- **مخططات التعمير وإعادة التهيئة** تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة<sup>3</sup>.

- **برنامج التجهيزات الحضرية:** وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي<sup>4</sup>.

- **برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP):**

وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن)<sup>5</sup>.

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع

---

<sup>1</sup> رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة ماجستير هندسة معمارية جامعة باتنة، 2011، ص 15.

<sup>2</sup> ، نفس المرجع، ص 15.

<sup>3</sup> رفيقة سنوسي، نفس المرجع، ص 16.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص 17.

<sup>5</sup> نفس المرجع، ص 17.

الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

ما يلاحظ على هذه الفترة هو تطبيق مجموعة من القوانين في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، حيث خضعت للقوانين الفرنسية اثناء الاستعمار (1830 الى 1962) كما شهدت هذه المرحلة استعمال الإدارة الفرنسية لتلك القوانين خدمة لمصالح المعمرين والاقتصاد الفرنسي، حيث قام بوضع مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية من اجل توسيع نسيجها العمراني لصالح المعمرين<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال

تدرجت مرحلة ما بعد الاستقلال عبر عدة مراحل نذكرها فيمايلي:

#### أولاً: مرحلة بداية تشكل المنظومة القانونية للتعمير (1962 إلى 1987)

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

ومباشرة بعد الاستقلال صدر الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بما عدى التي لا تتماشى ومبادئ الجزائر المستقلة، الأمر الذي أجاز العمل في مجال التعمير في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

بعدها صدر الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.

<sup>1</sup>محمد مبارك الميلي، تاريخ الجزائر في القديم والحديث، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989 ص 88.

وفي هذه الفترة ظهرت المخططات التتموية، فكان أولها المخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 وثانيها المخطط الممتد من 1974 إلى 1977، ولعل الهدف منها هو النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة<sup>1</sup>.

## 2- مرحلة ما بين 1988-2000: بداية صياغة المنظومة القانونية للتعير

مايميز هذه المرحلة بداية الشروع في عملية الإصلاحات، حيث تمّ الشروع بتعديل دستور 1976 بتاريخ 1989/02/23، الأمر الذي أدى إلى ظهور تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة، إلا أن المجال العمراني لم يحظ بالاهتمام المطلوب، الأمر الذي لأدى إلى تقاوم الفوضى في القطاع العقاري، على الرغم من أن "ميدان التعير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعير، قانون التوجيه العقاري...ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990".

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث". وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال العمراني في هذه الفترة نذكر على

---

<sup>1</sup> مدور يحي، التعير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012، 20.

سبيل المثال: القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، والقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتم والمعدل بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>1</sup>.

### 3- مرحلة 2000 إلى يومنا هذا: منظومة قانونية جديدة

حاولت الجزائر في هذه المرحلة محاولة إعادة بناء المنظومة القانونية للمجال العمراني، عملا منها على فرض رقابة الدولة على قطاع العقار، ولعل ذلك كان نتيجة الفوضى التي سادت مجال العمران في المراحل السابقة من جهة، ومحاولة منها على تكييف وتحديث أدوات التعمير من جهة أخرى.

ونورد فيما يلي لمحة سريعة للتطور التاريخي للنصوص المتعلقة بموضوع التهيئة والتعمير في الجزائر وذلك منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن، حيث:

- الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، وبناء عليه تم استمرار العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958.

- 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة (جريدة رسمية رقم 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975) وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وهو ملغى

- القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (جريدة رسمية رقم 6 مؤرخة في 09 فبراير 1982). ملغى

- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية رقم 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990)، المعدل والمتمم،

<sup>1</sup> مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، المرجع السابق ص 21.

وقد صدر-إثر ذلك -تطبيقا لبعض أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي ألغي مؤخرا بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (جريدة الرسمية رقم 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015)، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 342/20.

- المرسوم التنفيذي رقم 20 / 342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### المطلب الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعمير وطبيعته القانونية

نبين في هذا المطلب تعريفه أولا ثم طبيعته القانونية.

#### الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير

حسب المادة الأولى من قانون التعمير يمكن تعريفه على انه مجموعة القواعد القانونية الرامية الى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

وهي مجموعة من القواعد التي تتضمن فن ترتيب مباني المدينة وضواحيها وإعدادها، كما هو فن استخدام المؤسسات بمعناها الواسع في المجال الحضري أو القروي مع ضرورة ضمان سهولة تحقيق الوظائف أو العلاقات بين السكان بكفايات يسيرة والأكثر اقتصادا وانسجاما<sup>2</sup>.

ولعل أهم التعاريف التي عرفت قوانين التعمير، نذكر على سبيل المثال ما يلي:

هي مجموعة القواعد التي تنظم إقامة أعمال البناء المختلفة، وتنظم إجراءات الحصول

<sup>1</sup> المادة الأولى من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائري، سنة 2011، ص 25.

على ترخيص بإقامة هذه الأعمال، وشروطها وضوابطها، كما أنها تضع الجزاءات المختلفة عند مخالفة أحكامها سواء ما كان منها جزئياً أو مدنياً أو إدارياً.

أو هي تلك القوانين التي تنظم حركة البناء وفق قواعد مرسومة، وبالتالي عدم تركها لأهواء الأفراد، وذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها الخدمات المطلوبة منها ومن مرفقها<sup>1</sup>.

من خلال التعريف السابقة يمكن تعريف قواعد التهيئة والتعمير بأنها مجموعة القواعد المستعملة في تنظيم وتحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية واقتصادية وثقافية، تهدف إلى خلق توازن بين السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير:

تتميز قواعد قانون التعمير لمجموعة من الخصائص تجعلها تختلف عن غيرها من القواعد القانونية، الأمر الذي أدى إلى اختلاف وجهات نظر رجالات القانون، وظهور عدة اتجاهات:

**أولاً - الاتجاه الأول:** يذهب هذا الاتجاه إلى القول بأن قوانين التهيئة والتعمير لها طبيعة استثنائية ومؤقتة، كونها عرضة للتعديل بصفة دائمة والأصل هو سريان القانون المدني، وما عداه يكون قانوناً استثنائياً، يجب أعمال أحكامه في نطاق ضيق وعدم التوسع في تفسيرها.

**ثانياً - الاتجاه الثاني:** عكس ما ذهب إليه أصحاب الاتجاه الأول، يرى أصحاب هذا الاتجاه أن قوانين التهيئة والتعمير هي قوانين خاصة وليست استثنائية، إذ أنها تنظم نشاط معين، فكثرة التعديلات المدخلة على قانون ما لا يؤثر على طبيعته، إذ الحاجة والظروف الجديدة هي التي تلزم المشرع على إجراء تعديلات قانونية، والقول بأن القانون المدني هو الشريعة العامة لا يمنع من صدور تشريعات تنظم مسائل خاصة.

ونحن نرى أن الاتجاه الثاني هو الراجح، حيث أن المشرع ومن أجل تنظيم قطاع البناء أو

<sup>1</sup> عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط 1993، ص 18.

المجال العقاري، سن قوانين حاول من خلالها وضع إجراءات وقواعد هي بمثابة قيود على الأفراد، يعاقب كل من يخالفها، لذلك اعتبرت هذه القواعد جزء من النظام العام، وبالتالي لا يمكن اعتبارها قواعد قانونية استثنائية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

## المبحث الثاني: ادوات التهيئة والتعمير في القانون 29/90

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير مجموعة من الآليات تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>1</sup>.

كما انها تعتبر من أهم المبادئ التي جاء بها القانون 29-90 هو أنه جعل أدوات التعمير قابلة للمعارضة بها أمام الغير وجعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها بنصّ المادة 14 "... وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتوَاهما " وكما تنصّ المادة 10 على أنه " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

وفي حالة غياب هذه الأدوات تخضع المشاريع العمرانية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تنصّ عليها المادة 03 والتي يجب مراعاتها في كل الظروف وفي كل الأحوال.

كما تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات عند إعدادها<sup>2</sup>.

وبالإضافة الى تعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

لذلك سنتناول في هذا المبحث المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي،

<sup>1</sup> - المادة 04 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90، ج ر عدد 51 صادرة في 15 اوت 2004.

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون 05/04.

حيث تناول مفهوم كل منها وإجراءات إعدادها.

## المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المواد من 16 إلى 30 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>1</sup> الذي تحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

## الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإطاره القانوني ثم أهدافه.

### أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجهات الأساسية العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير وذلك لترشيد استعمال الأراضي وكذا العقارات، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، كما يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ومن خلال نص المادة 16 من القانون 90/29 نجدها تؤكد صراحة على ما تم ذكره. حيث تنص: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، تحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>2</sup>

من خلال هذا التعريف يتبين لنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة للتعمير يتكون من شقين قانوني وتقني.

**الشق القانوني:** يتضح أن مصطلح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير له عدة مفاهيم لها مغزى قانوني وهي كالاتي:

- **مخطط أو التخطيط:** وهو ذلك المسار الذي يحدد من خلاله النشاط العمراني موضوع تحت

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي تحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، ج ر عدد 26 صادرة سنة 1991.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 16 من القانون 29/09.

سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير وهو تعبير عن إرادة للتنظيم والتوجيه للنشاط العمراني.

- **الموجه أو التوجيه:** الذي يعني ميزة الخطة التي تعكس على المستوى الهرمي للخطة إلى

الأدوات الأخرى للتعمير ، وهذا ما جاء في نص المادة 16 من القانون 90/29.<sup>1</sup>

- **التهيئة:** وهي تنمية منسجمة لمجموع الأقاليم المغطاة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

**الشق التقني:** باعتبار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تنظيم قانوني يحدد بموجبه القواعد المطبقة لكل منطقة يتضمنها في القطاعات القابلة للتعمير، فهو يتكون من مجموعة المخططات والوثائق البيانية والتقارير التقنية<sup>2</sup>.

**ثانيا: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

سنيين الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال القانون 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

**1- في القانون 29/90:** نظم المشرع الجزائري احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر عام 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل بالقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، وذلك في القسم الثاني من الفصل الثالث من القانون 29/90.

**2- في المرسوم التنفيذي رقم 177/91:** وضع المشرع الجزائري في النصوص التنظيمية والتطبيقية الكفيلة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك من خلال المرسوم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 ماي 2005 الذي يحد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ويحتوي الوثائق المتعلقة به، حيث تناوله في أربعة فصول، تضمن الفصل الأول منه "إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" والفصل الثاني بين اجراءات "المصادقة على المخطط

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>24</sup> - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر 2010، ص 22، 23.

التوجيهي للتهيئة والتعمير" والفصل الثالث احتوى على "محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" أما الفصل الرابع فجاء بعنوان "مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله".

### 3- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تتحدد فقط في تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل تتعداه إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها لأجل ذلك جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما يضبط توقعات التعمير وقواعده حيث نتناول أهداف المخطط التوجيهي في عدة مجالات نذكرها في الآتي:

#### أ- في مجال حماية الأراضي الفلاحية:

نجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف لحماية الأراضي الفلاحية من خلال اعتناء المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية انطلاقا من احتياجات سكانها المتزايد باستمرار للغذاء ، هذا أمام التزايد المستمر للسكان وتفاقم ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية بالبناء فوقها دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.<sup>1</sup>

ولقد صدرت في هذا الشأن التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 والتي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية من الانتهاكات، حيث أكدت الدراسات أنه في ظرف سنة واحدة من مجموع 1541 بلدية أصبح لدينا 1500 بلدية تحتوي على مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير دون أن يراعي في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، ودون أن يأخذ فيها بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الجغرافي. والاحتياجات الاقتصادية للسكان، دون أن تشارك كذلك المصالح التقنية للتعمير بصفة فعالة في إعدادها.

ولقد أكدت على حماية هذا النوع من الأراضي التعليمات الصادرة عن السيد رئيس الحكومة (الوزير الأول) المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والتي تلتزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد من 76 حتى 88 من القانون 29/90

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، السنة الجامعية 2001/2000 ص 30.

المتعلق بالتهيئة والتعمير وما تتضمنه إجراءات عقابية على كل المسؤولين الذين تثبت نيتهم في الشروع في أعمال البناء على الأراضي الفلاحية المحمية من طرف المادتين 35 و 36 من القانون 90-25.<sup>1</sup>

#### ب- في مجال حماية الموارد الطبيعية.

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان من جهة أخرى، ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ "الترخيص المسبق ومبدأ دراسة مدى التأثير على البيئة" في كل مجال تعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

#### ج- في مجال حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي.

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته ، وكذا النصوص التطبيقية له ، أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال وهذا ما أكدته صراحة المادة 119 من الأمر 281/67 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية ، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية ، باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.<sup>3</sup>

#### د- في مجال حماية الأراضي الغابية.

أوجب المشرع الجزائري حماية الأراضي الغابية باعتبارها ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها، وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، حيث نص على ضرورة الحفاظ على الثروة

26- مجاجي منصور، مرجع سابق ص 30.

27 عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2015، ص 43.

28- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

الغابية كحتمية أساسية وكعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في المجال التهيئة العمرانية والتجهيز والبناء والتعمير.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من المميزات والتي سننظر لها في هذا الفرع، وتطبيقا لنصوص القانون 29/90 التي تحدد الإطار القانوني والتنظيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتضح أنه يتميز بما يلي:

- تقدير توجيهي تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق عليها.

- نظام تضبط فيه القواعد العامة المطبقة حسب كل منطقة لأنه يقسم الأراضي إلى مناطق تعمر حسب الأولوية: قطاعات عامرة، قطاعات التعمير المستقبلية

القطاع المبرمج للتعمير، القطاعات غير القابلة للتعمير.

أ- **القطاعات المعمرة:** تطبيقا لنص المادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا القطاع يشمل على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية<sup>2</sup>.

ب- **القطاع المبرمج للتعمير:** لقد ذكرته المادة 21 من القانون 29/90 السابق الذكر وهو يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات وذلك مع مراعاة جدول الأولويات.

ج- **قطاعات التعمير المستقبلية:** نصت عليه المادة 22 من القانون 29/90 وهو يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة، غير أن الفقرة الثانية من المادة أوردت استثناءات متعلقة بالتعمير غير المتوقع من خلال مدة 20 سنة يتعلق الأمر ب:

---

29- حسيبة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير تخصص القانون العام، فرع إدارة عامة والقانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011/2012 ص 39.

<sup>2</sup> انظر المادة 20 من القانون رقم 29/90.

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية من قبل الوالي بناء على طلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي<sup>1</sup>.
- د- القطاعات غير القابلة للتعمير: حددتها نص المادة 23 من القانون 90-29 وهي تشمل الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء بشرط أن تكون محددة بدقة أو بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق.
- نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية كل منطقة كالأراضي الفلاحية، أو الأراضي الغابية وحتى المناطق التي تزخر بالتراث الثقافي والتاريخي<sup>2</sup>.
- المستندات البيانية أو المخططات، وهي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم.
- الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته.**
- للحصول على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لابد من القيام بعدة إجراءات ومراحل للحصول على هذا المخطط وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع، ولا يمكن مراجعته إلا لأسباب معينة. وهذه الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 تتمثل هذه الإجراءات في:
- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- تبليغ المداولة.
- إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه هذا المخطط.
- إطلاع بعض المؤسسات والهيئات العمومية على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة.
- التحقيق العمومي.
- فتح السجل الخاص بالتحقيق.

<sup>1</sup> انظر المادة 22 من القانون رقم 29/90.

<sup>2</sup> انظر المادة 20 من القانون رقم 29/90.

-المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

والتي سنتناولها على التوالي:

اولا- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>1</sup> المذكور سابقا يتم إقرار المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني بإعداد هذا

المخطط أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإنجاز هذا المخطط ولا بد أن تتضمن هذه

المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية

المقصود.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار المادة 13 من القانون 29/90.

ثانيا- تبليغ المداولة.

وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>2</sup> السالف الذكر فإنه

لابد من تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها ، ولا بد أن تنشر هذه

المداولة لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

ثالثا- إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه هذا المخطط.

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91<sup>3</sup> على هذا الإجراء ، والجهة المخولة لها

صلاحية إصدار هذا القرار تختلف باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها

المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب كل حالة.

أ- يكون الوالي هو المكلف بإصدار هذا القرار إذا كان التراب المعني بإنجاز المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس تراب تابع لولاية واحدة.

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91.

2 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91.

3- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91

ب- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس تراب عدة بلديات لولايات مختلفة وهذا تطبيقا لنص المادة 05 من المرسوم 91-177، إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

رابعا- إطلاع بعض المؤسسات والهيئات العمومية على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة.

يتم اطلاع بعض المؤسسات والهيئات على هذا المشروع وذلك بطريقة صريحة ومكتوبة، وإذا لم تجيب خلال الآجال المحددة عد رأيها بالموافقة وهذا الإجراء نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المكلفة بإنجاز هذا المخطط باطلاع كل من رؤساء الغرف الفلاحية، الغرف التجارية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد هذا المخطط،<sup>1</sup> علما أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 أكدت على ضرورة الاستشارة لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه<sup>2</sup>.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة لإبداء رأيهم فيما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد هذا المخطط.

بعد انقضاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يوضح فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح التي طلب استشارتها بشأن مشروع إعداد المخطط

<sup>1</sup> انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

<sup>2</sup> -عديش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية

الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2022، ص 194.

، وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي ، أو المجالس الشعبية المعنية ،  
ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى  
المجلس والجمعيات وتمنح لها مهلة 60 يوم لإيداع ملاحظاتها وأراءها حول هذا المخطط وذلك  
بطريقة صريحة ومكتوبة<sup>1</sup> وإذا لم يجب خلال هذا الأجل عد رأيها موافقة.  
**خامسا - التحقيق العمومي.**

بعد انقضاء مهلة 60 يوم يخضع مشروع هذا المخطط إلى استقصاء عمومي ويكون ذلك  
بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس  
الشعبية البلدية المعنية، ولا بد أن يبين القرار الآتي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة لمشروع المخطط.  
- تعيين المفوض المحقق.

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق تاريخ انتهائها علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوم.  
- تحديد كفاءات إجراء هذا التحقيق<sup>2</sup>.

**سادسا - فتح السجل الخاص بالتحقيق.**

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرفقا من طرفه وموقع من قبل  
المفوض المحقق يسجل فيه الملاحظات والاعتراضات اليومية المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا  
المخطط، بانقضاء مهلة 45 يوم يقفل هذا السجل بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق.  
بحيث يقوم بعدها خلال مهلة 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء مصحوبا بملف  
كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحولها مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي  
المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91

<sup>2</sup> عبديش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، المرجع السابق، ص 195.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص  
قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخصر باتنة، سنة 2015/2014، ص 96،97.

سابع- المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يرسل مشروع المخطط إلى الوالي المختص إقليميا ، الذي بدوره عليه أن يجمع آراء المجلس الشعبي البلدي الولائي خلال مهلة 15 يوم الموالية لاستلامه الملف وبعد هذه الآجال يعرض المخطط للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية:<sup>1</sup>

- بقرار من قبل الوالي.

- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجمعيات المحلية بعد استشارته الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

- بموجب المرسوم التنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.<sup>2</sup>

وبعد المصادقة على المخطط يتم تبليغه إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير.

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف المصالح الوزارية المعنية.

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.

الفرع الرابع: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بعد الانتهاء من عملية المصادقة على المخطط لا يمكن مراجعته أو تعديله إلا لأسباب

معينة وهي كالاتي:

- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع<sup>3</sup> ويقصد بها القطاعات التي نصت

41- انظر المادة 27 من القانون 29/90 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91.

42- تطبيقا لنص المادة 27 من القانون 90-29. المتعلق بالتهيئة والتعمير

3- انظر المادة 19 من القانون 29/90.

عليها المادة 19 من القانون 29/90 وهذا ما أكدته نصيا المادة 28 من القانون 29/90 .

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم البلدية<sup>4</sup> وهذا ما أكدته نص المادة 28 من القانون 29/90.

وتتم مراجعة وتعديل مشروع المخطط الساري المفعول بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت المصادقة عليه وينشر هذا المشروع في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بصفة عامة في قانون التهيئة والتعمير 29/90 وتحديدًا في القسم الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التهيئة والتعمير وهذا من المادة 31 إلى 38 منه، أما بخصوص إجراءات إعداده فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/12/10 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 146/12 المؤرخ في 2012/4/5، وتبعًا لذلك نتناول تعرف مخطط شغل الأراضي في الفرع الأول ثم إجراءات إعداده في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه** سنحاول في هذا الفرع إبراز أهم التعريف المختلفة لمخطط شغل الأراضي وأهدافه.

### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفته المادة 1/31 من قانون 29/90 بأنه (المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء)<sup>2</sup>، كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 17 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91<sup>3</sup> بأنه ذلك المخطط الذي يحدد

4- انظر المادة 28 من القانون 29/90.

<sup>1</sup> عبديش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، المرجع السابق، ص 196.

<sup>2</sup> انظر المادة 31 من القانون 29/90.

<sup>3</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 صادرة بتاريخ 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في

بالتفصيل وفي اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها.

و هناك من يعرفه على انه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعلى اساسه يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة كتحديد المناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية وأماكن الراحة والترفيه، كما يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها<sup>1</sup>.

ومن خلال التعريف السابقة يمكن تعريفه بأنه أداة من أدوات التعمير يغطي عادة تراب البلدية او جزء منها وتحدد فيه بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء، في اطار احترام القواعد التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

**ثانيا: موضوع مخطط شغل الأراضي وأهدافه.**

يتضمن مخطط شغل الأراضي النقاط التالية:

- يحدد بالتفصيل حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية، كما يحدد الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من القطعة الأرضية أو بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات طرق المرور وكذا تحديد الارتفاقات.

---

2012/04/05، ج ر عدد 21 صادرة في 2012/04/11.

<sup>1</sup> ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011، ص 65.

<sup>2</sup> عبديش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، المرجع السابق، ص 197.

- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء .

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

ترتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على معرفة مكونات الوسط الحضري من طبوغرافيا، إطار مبني، عوائق التعمير، مختلف الشبكات وحالتها الفيزيائية، وذلك من اجل استخلاص آفاق تنمية مجال التعمير وتحديد الاختيارات المناسبة للتهيئة، الامر الذي يساعد على وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأرضي وحقوق البناء.

وعلى أساس ذلك سوف نتطرق في دراسة إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي الى ثلاث مراحل حيث تتضمن المرحلة الأولى تحليل الوضع الراهن في جميع المجالات: السكن، الصحة، التعليم، الخدمات، كما تحدد جميع المشاريع المصادق عليها التي أنجزت أو تم اختيار أرضياتها ولم تنجز بعد. كما يتم فيها اقتراح مشروع أولي على شكل فرضيتين أو أكثر تختار واحدة الأكثر تماشيا مع نتائج الوضع الراهن لتفصل في المشروع النهائي، اما المرحلة الثانية فيتم فيها ضبط فرضية واحدة وترجم في تقرير ومخططات بيانية مصحوبة بتقنين، وتمثل بذلك التهيئة التي ستعتمد مستقبلا.

وبعد الانتهاء من المرحلتين السابقتين تنتهي المرحلة الثالثة بمحضر للجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأراضي والذي على أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي، يعطى الأمر لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني

---

1 - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 05/04 المؤرخ في 2012/04/05، ج ر عدد 21 صادرة في 2012/04/11 المعدل والمتمم.

الخاص بكل الشبكات توافق عليه مديرية الري والاشغال العمومية كل في دائرة اختصاصه ليصبح بعدها ملف مخطط شغل الأراضي قابلا للتنفيذ ومرجعا مهما لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعمير والمراقبة غير قابلة للمعارضة.

ومما سبق فانه يتم اعتماد مخطط شغل الأراضي عن طريق مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 178/91 تتمثل فيمايلي:

**اولا: مرحلة اعداد مشروع مخطط شغل الاراضي:** تسند عملية اعداد المخطط الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الجالس الشعبية البلدية المعنية عن طريق مداولة والتي تتوج بقرار اعداد هذا المخطط وحسب نص المادة 03 من المرسوم 178/91 لابد أن تتضمن المداولة ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية من مخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي، كما يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو الجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

وحسب المادة 12 من قانون 29/90 فان ترسيم حدود المحيط الذي يشمل مخطط شغل الاراضي في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب ان يصدر من:

- الولي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة.

وعند صدور القرار المتعلق بإعداد مخطط شغل الاراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة وكذا مختلف

<sup>1</sup> عديش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، المرجع السابق، ص 199.

الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض وتمنح لهم مهلة 15 يوم لإبداء ملاحظاتهم حول المخطط<sup>1</sup>.

**ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي:** بعد الانتهاء من المرحلة السابقة يتم اخضاع مشروع مخطط شغل الاراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستون يوما بموجب قرار يصدره رئيس البلدية المعني وهو مانصت عليه المواد 10 و 11 و 12 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم، وحسب المادة 10 من نفس المرسوم يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي ويعين فيه المحقق المفوض بالعملية او المحققين المفوضين، كما يبين فيه تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها، بالإضافة الى تحديد كفيات اجراء التحقيق العمومي<sup>2</sup>.

كما ينشر هذا القرار المتعلق بالاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية مدة 60 يوما وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص اقليميا<sup>3</sup>. وحسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يتم تدوين كل الملاحظات الخاصة بالاستقصاء العمومي في السجل الخاص المفتوح التي ترسل الى المحقق او المفوضين المحققين<sup>4</sup>.

بعد انقضاء مدة 60 يوما يقفل السجل عند الانتهاء من المدة المحددة قانونا ويوقعه المحقق المفوض ويرسله الى رئيس البلدية مصحوبا بالملف كاملا مشفوعا باستنتاجاته وذلك بعد 15 يوم التالية لقفل سجل الاستقصاء<sup>5</sup>.

### **ثالثا: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي**

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال مراحلته يرسل مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق الى الوالي المختص إقليميا لإبداء رايه وملاحظاته خلال 30 يوما، واذا لم يبد الوالي

<sup>1</sup> انظر المادة 12 من القانون 29/90 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>2</sup> انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>3</sup> انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>4</sup> انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>5</sup> انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

ملاحظاته حول المشروع اعتبر رايه موافقة عليه<sup>1</sup>.

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا، حيث يصادق المجلس الشعبي على المخطط بموجب مداولة مع الاخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي، وبعدها يتم تبليغه الى عدة جهات نصت عليها المادة 16 من المرسوم 178/91 وهي:

- الوالي المختص إقليميا او الولاية المختصون إقليميا

- مصالح التعمير الولائية، غرفة التجارة، غرفة الفلاحة<sup>2</sup>.

بعد ذلك يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس البلدية المختص يبين فيه تاريخ الوضع تحت تصرف المواطنين<sup>3</sup>.

**الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي:**

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، أمكن مراجعته حيث تتم بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن إجراء هذه المراجعة إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تستدعي تجديده.

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

- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

<sup>1</sup> اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 100.

<sup>2</sup> انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>3</sup> انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

- إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لقد حدد المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير في خلال الفصل الثاني من القانون 29/09 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 03 الى 09 منه، كما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 175/91<sup>2</sup> وللتفصيل اكثر في هذا المطلب سنتناول تعريفها في الفرع الأول ثم نبين محاور هذه القواعد العامة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير لا في قانون التعمير ولا في المراسيم التنفيذية المتعلقة به، بل اكتفى بالنص عليها في المادة 03 من القانون 29/90 بقولها (مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد 04 الى 09 من هذا القانون)، كما نص عليها أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>3</sup>.

ومن خلال المراجع التي تناولت موضوع التعمير و البناء نجد ان هناك من عرفها على انها "مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير المتضمنة للشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء، من اجل تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية او تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والاعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادتين 19 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/22

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 1991/05/28، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادرة بتاريخ 1991/06/01.

<sup>4</sup> منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق،

وهناك من يعرفها على انها مجموعة القواعد الموضوعية المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير والتي تتضمن مقاييس البناء الواجب توافرها كحد ادني في كل عملية تشييد في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup> ، كما يمكن تعريفها بانها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير، والت تهدف الى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق أي توسع عمراني امن وسليم.<sup>2</sup>

ومن خلال هذه التعاريف نستنتج انها هذه القواعد العامة تتميز بمايلي:

- **أنها قواعد آمرة:** لان كل مخالف لهذه القواعد يكون مسؤولا وتترتب عليه جزاءات قانونية لارتباطها بالنظام العمراني، وهو ما نصت عليه المادة 10 من القانون 90/29 السالف الذكر التي جاءت بصيغة المنع، حيث يمنع استعمال الأراضي أو القيام بالبناء بشكل يخالف قواعد العمران والنظام العام العمراني تحت طائلة العقوبات المخصصة قانونا لهذا الغرض.

- **أنها قواعد بديلة:** وهي بذلك تقترب من نظام القواعد المكتملة، بحيث لا يتم اللجوء إليها إلا في حالة غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ومتى تقرر العمل بها وفقا للأشكال والإجراءات المنصوص عليها في القانون، فانه يؤخذ بها على أنها قواعد آمرة، بحيث أن مخالفتها يترتب الجزاءات المقررة قانونا على كل الأطراف المخالفة لها مهما كان مركزها (إدارة أو أفراد)، فهي ذات طابع عام واستثنائي، ويظهر الطابع الاستثنائي للقواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال خضوع البناءات وجميع الأنشطة العمرانية لها في حال غياب مخططات التهيئة العمرانية.

- **قواعد وطنية:** بمعنى أنها عامة ومجردة، شاملة لكل أصناف العقارات، وهي بالتالي لا تخص إقليم معين، بل تمتد لتغطي كل الأقاليم التابعة للدولة دون استثناء على شرط أن ألا تكون هذه الأقاليم مشمولة بمخططات التهيئة العمرانية.

---

جامعة البليدة، سنة 2007، ص 168.

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012، ص 37.

<sup>2</sup> كاهنة مزوزي، ص 34

- أنها قواعد حمائية، مبنية على مجموعة من القواعد التي تستهدف ضبط وترشيد أشغال البناء على مختلف الأراضي، بالشكل الذي يحفظ خصوصيات كل منطقة لتساهم في ضمان الخدمة العمومية والتنمية المستدامة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تتمثل هاته المحاور في جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند غياب مخططات التعمير:

#### أولاً: القواعد المتعلقة بالصحة والامن العمومي:

يتم تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط وقيود تفرض على صاحب طلب رخصة البناء بحيث يشترط لمنح رخصة البناء في المناطق التي لا تغطيها أدوات التهيئة والتعمير او في حالة غياب مخططات التعمير، التأكد من ان البناية المراد إنجازها لا تمس بالصحة والامن العموميين، وهذا الإطار نجد العديد من المواد القانونية تؤكد على مراعاة ذلك<sup>2</sup> حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على انه " اذا كانت البنايات من طبيعتها ان تمس بالسلامة او الامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها، يمكن رفض منح رخصة البناء او رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء او منحها شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"<sup>3</sup>.

وكذلك الامر اذا كانت هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات او الانجرافات او انخفاض التربة او انزلاقها او الجرف، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالات منح رخصة البناء الا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق<sup>4</sup>، وهو ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 التي جاء فيها " اذا كان

<sup>1</sup> دكار نسيم بلقاسم، ضبط الخدمة العمومية العمرانية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه الطور الثالث، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريبيج، سنة 2023/2022، ص 75.

<sup>2</sup> انظر في ذلك المواد من 02، 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>4</sup> صافية اقلولي اولد رابح، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 107.

البناء او التهئة مقرا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض منح رخصة البناء او رخصة التجزئة او منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>1</sup>.

اما القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العمومية فنصت عليها المادة 05 من نفس المرسوم والتي اشترطت ضرورة ارفاق طلب رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع اعمال البناء والتهئة التي من شأنها ان تلحق اضرارا مباشرة او غير مباشرة بالبيئة في الحاضر او المستقبل<sup>2</sup>.

### ثانيا: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية اليه.

نص المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على عدة حالات يمكن فيها رفض منح رخصة البناء او رخصة التجزئة وذلك في حالة عدم احترام القواعد المتعلقة بمكان البناء والطرق المؤدية اليه وذلك في حالة عدم وجود طرق ومنافذ تصل بين البناء وغيره شريطة الا تشكل هذه المنافذ خطرا على امن مستعملها مع ضرورة تهيئات للدخول وتجهيزات جماعية بالنسبة للعمارات والمؤسسات كالمواقف والمساحات المخصصة للسيارات وكذا ضرورة وجود شبكات المياه والكهرباء<sup>3</sup>.

وبناء على هذا القيد يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت البناية المراد تشييدها لا تصل اليها الطرق العمومية او الخاصة من اجل ضمان النفوذ اليها في حالة وقوع حريق او مخاطر أخرى او إذا كانت المنافذ المؤدية اليها تشكل خطرا على امن مستعملي الطرق العمومية.

### ثالثا: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات

تعد القواعد العامة للتهئة والتعمير قواعد بديلة للمخططات العمرانية التي تعتمد عليها السلطات العمومية ، فخلافا للمخططات العمرانية فهي تتناول مجموعة من المحاور الخاصة بضبط استغلال الملكيات العقارية في الأنشطة العمرانية فضلا عن كفاءات تسيير الفضاء العمراني

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>3</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

الوطني في حال غياب مخطط توجيهي أو مخطط لشغل الأراضي، وإلى جانب الضوابط الجوهريّة التي ترتبط مباشرة بالنظام العام العمراني على غرار الأمن والصحة العموميين، نجد أنّ القواعد القانونيّة للتهيئة والتعمير تتضمن وتتناول كذلك مجموعة من الضوابط المتعلقة بمظهر البنايات نصت عليها المواد 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 حيث أولت أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أو من حيث التهيئة الخارجية، وذلك لما لها من اثر على المظهر الخارجي للبنايات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها، ولذلك يشترط ان لا تمس البنايات والمنشآت المراد اجازها بحكم موقعها او مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة، وبالخصوص المناظر الطبيعية، ومثال ذلك ان تؤدي اعمال البناء الى اتلاف المناظر الحضرية او تغيير المعالم الاثرية والتاريخية<sup>1</sup>، كما تقضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء او تقيد منحها بأحكام خاصة اذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية كبيرة ولم يتم ضمانها، او اذا انجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد مهم من الأشجار، وكذلك الامر بالنسبة للأراضي الفلاحية لا يمكن انجاز بنايات فيها الا بعد الحصول على رخصة صريحة من الجهات المختصة<sup>2</sup>، كما يشترط ان تكون البنايات في شكل بسيط من حيث الحجم ووحدة المظهر<sup>3</sup>، وبالإضافة الى ذلك يشترط القانون لزوم الانسجام ووحدة المظهر مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام من حيث المظهر وكذلك من حيث الحجم كالانسجام في العلو وهو ما اولاه المشرع الجزائري أهمية كبيرة في المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التشريعي رقم 94/07<sup>4</sup>.

وحسب المادة 28 من نفس المرسوم يشترط في اشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة ان تحترم الحد الأدنى من القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث يشترط ان لا يفوق البناء المنجز علو البنايات المجاورة، كما يجب في البنايات التي تقع خارج المناطق العامرة ان يكون علوها

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، قانون العمران الجزائري، المرجع سابق، ص 110.

<sup>2</sup> نفس مرجع ، ص 112.

<sup>3</sup> انظر المادة 27 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>4</sup> - وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

منسجما مع المحيط<sup>1</sup> .

#### رابعاً: القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني

نصت عليها المواد من 32 الى 45 من المرسوم التنفيذي 175/91، وفي هذا الاطار عرفت المادة 32 منه البنائيات ذات الاستعمال السكني بانها المحلات والعمارات التي تستعمل للسكن ليلا ونهارا والتي يشترط ان تشمل غرفا رئيسية مخصصة للاستراحة وغرفا ثانوية معدة لحفظ الصحة كقاعات المياه والمغاسل ومساحات المرور... الخ.<sup>2</sup>

كما اشترطت المادة 33 من نفس المرسوم ان تكون جدران الغرف الرئيسية وارضيتها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة، وحسب المادة 34 منه يجب ان يكون الحد الادنى لمساحة الغرف الرئيسية 10 متر مربع، ولا يقل اصغر مقياس عن مترين وسبعين سنتيمتر، كما يجب ان لا يقل علو السقف عن مترين وستين سنتيمتر، اما بخصوص مساحة المطبخ فيجب ان لا تقل عن مساحة ستة امتار مربعة كحد ادنى<sup>3</sup>، وبالإضافة الى ذلك يجب ان تتوفر البنائيات المخصصة للاستعمال السكني على فتحات للتهوية والاضاءة المناسبة.

---

<sup>1</sup> انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>2</sup> انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

<sup>3</sup> انظر المادتين 33، 34 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

## الفصل الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

تعد وسائل الرقابة تجسيدا فعليا لقواعد التعمير خاصة في القانون 90-29 الذي جاء بقواعد عامة تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير، وتكوين وتعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية، فشهادات البناء والتعمير هي ادوات لمراقبة عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة قصد التحكم الاكيد والمستمر في هذه العمليات، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات و المقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الادارة ، وبالإضافة الى محاولة توفير محيط عمراني متجانس، ولذلك سنتناول بالدراسة الوسائل القبلية للرقابة على اعمال البناء من خلال التطرق الى مختلف الرخص والشهادات باعتبارها من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير وهي شهادة التعمير، رخصة البناء ورخصة التجزئة، ثم نتناول وسائل الرقابة البعدية والتي تتمثل في شهادة التقسيم، رخصة الهدم وشهادة المطابقة.

## المبحث الأول: وسائل الرقابة القبلية

نظم المشرع الجزائري عملية التهيئة والتعمير بمجموعة من الوسائل القبلية لمراقبة اعمال البناء، وذلك رغبة منه في تنظيم وضبط عمليات البناء حيث وضع أمام ملاك العقارات إمكانية الحصول على بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، ورخصتي البناء والتجزئة.

### المطلب الأول: شهادة التعمير

تختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير بحسب موضوعها بحيث نتطرق في هذا المطلب الى شهادة التعمير باعتبارها الوثيقة التي تعين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية، كما تختلف هذه الشهادة عن باقي الشهادات من حيث انها وثيقة معلومات حول العقار، حيث نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في كل من القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 02 إلى 06 منه.

### الفرع الاول: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تحدّد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها وكذا توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فشهادة التعمير اذن هي وثيقة صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية، كما تعتبر أداة رقابة مسبقة لعملية البناء، فهي مختلفة عن باقي الرخص والشهادات وذلك من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار<sup>1</sup>. كما يمكن تعريفها بانها وثيقة إدارية مسبقة واختيارية يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي ان يطلبها من السلطة الإدارية المختصة من اجل التعرف على حقوقه في البناء، وكذا الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 127.

<sup>2</sup> عديش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، المرجع السابق، ص 242.

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها تمنح للمعني بطاقة معلومات حول العقار لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، كما يمكن منحها لأي شخص ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن شهادة التعمير ليست إجبارية، لذلك لم يرتب المشرع أيّ جزاء عند عدم الحصول عليها، وهي ليست تصريح أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات تحدّد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة أمر جوازي، إلا أنها مهمة في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء.

#### الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب تقديم طلب بشأنها إلى الجهة الإدارية المختصة لدراسته، فقد اشترط المشرع الجزائري أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطي ممضي من طرف صاحب المالك
- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- ويودع الطلب في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته حسب المادة 3 من المرسوم 15/19.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادرة في 2015/02/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، ج ر عدد صادرة في

<sup>2</sup> انظر المادة من المرسوم التنفيذي رقم 15/19

وبعد تقديم الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على مخططات التعمير المعمول بها.

وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 تبليغ شهادة التعمير الى المعني خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم، ويجب أن تبين شهادة التعمير ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
  - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
  - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:
  - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
  - تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمييع، تساقط...
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أما بطاقة المعلومات المستحدثة بموجب هذا المرسوم الجديد فتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر وهو ما نصت عليه المادة 05 من نفس المرسوم.

وحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يمكن لصاحب طلب شهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الأجل المطلوبة أن

يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل ،وفي الولايات التي تم احداث مقاطعات ادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة ، ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر(15) يوما، وفي حالة السكوت او الرد المسبب يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة ، غير ان المشرع لم يحدّد مواعيد وكيفية هذا الطعن القضائي .

يظهر من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية، و أخضعها لنفس إجراءات إصدار القرار الإداري مثل رخصة البناء وعليه فإن مجرد التسمية لا تسقط عنها صفة القرار الإداري بقدر التأكد من مضمونها لأنها لا تختلف عن رخصة البناء من حيث الإجراءات وإن كانت تشمل على تحديد حق البناء والارتفاعات اللازمة للعقار محل إنجاز رخصة البناء فيمكن اعتبارها وسيلة من الوسائل السابقة لأعمال البناء .

### **المطلب الثاني: رخصة البناء**

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق، يسلم لتشييد بناء، وبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسيع العمراني

### **الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء**

#### **اولا: تعريف رخصة البناء**

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي جاء فيها (يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء).

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة

### ثانيا: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى.

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء وهو ما تؤكدته المادة 5 من قانون رقم 08-15 بنصها (يمنع القيام بتشييد أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة البناء)

- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي نصت على مايلي (حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء.)

- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانونا، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، ان تكون المنازعات المتعلقة بها من اختصاص القضاء الإداري.

### ثالثا: أهداف رخصة البناء

لرخصة البناء أهداف متعددة أهمها:

- تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

- تعمل رخصة البناء على احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي نصت على انه (لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه)

- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيدها.
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- هي وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.
- هي وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير المشروعة قابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 التي نصت على مايلي (عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام)

#### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

تعتبر الإجراءات القانونية بطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة عن حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، والتي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه، وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب.

#### أولاً: طلب رخصة البناء.

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

#### 1- الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء.

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يقدم طلب رخصة البناء يقدم من طرف المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري، أو من طرف وكيله وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانونا حيث يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

## 2- مضمون الطلب.

يجب على صاحب الطلب أن يحتوي ملفه وثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، ومستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

### أ/ الوثائق التي تثبت الصفة.

تتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية ونسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

- توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين المدني الجزائري.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- نسخة من القانون الاساسي إذا كان المالك او موكله شخص معنوي

### ب- الوثائق الخاصة بالبناء

اشترطت المادة 43 من المرسوم 15/19 تقديم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملف اداري وملف تقني واخر يتعلق بالهندسة المعمارية، ويجب ان تحتوي هذه الملفات على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد التهيئة و التعمير وكذا قواعد حماية البيئة<sup>1</sup>.

### ثانيا: الجهات المختصة بتسلم طلب رخصة البناء

نصت المادة 61 من القانون 29/90 على انه (يودع طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ) وحسب المادة 45 من المرسوم 15/19 اذا تعلق طلب رخصة البناء بالبنائيات الخاصة بالسكنات الفردية يرسل الطلب في ثلاث نسخ ،اما اذا تعلق

<sup>1</sup> انظر المادة 46 من المرسوم 15/19.

بالمشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية يرسل الطلب في 08 نسخ الى رئيس البلدية المختص ، ويتم تسجيل تاريخ الايداع مقابل وصل استلام.

### ثالثا: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه، يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ثم تقوم هذه الأخيرة بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء.

### 1- الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه (يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير).

(ولهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتتاسقها مع المكان، مع الاخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة)، (كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي)<sup>1</sup>.

وعلى هذا الاساس عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ويرسل ملف الطلب الى الجهات المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 08 ايام التالية لإيداع الملف طبقا

<sup>1</sup> 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

للمادتين 47 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في هذا الطلب في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ ايداعه.

وحسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب مرفقا براي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 سبعة نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية او المقاطعة الادارية، قصد ابداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

## 2-المصالح المستشارة أثناء التحقيق.

تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، تبعا للموافقات والآراء طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في أجل 08 ايام ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة، وحسب المادة 47 من المرسوم التنفيذ 342/20 يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح التعمير على مستوى الولاية او المقاطعات الادارية التي تم استحداثها

- مصالح الحماية المدنية

- المصالح المختصة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية

- مصالح الفلاحة على مستوى الولاية او المقاطعات الادارية التي تم استحداثها

رابعا: إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، فإنه يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط

المطلوبة وقد يكون إصدار القرار بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

## 1- قرار الموافقة على الطلب

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

فحسب المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي (يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس البلدية إلى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق او المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها، يتوقف الاجل المحدد اعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق او المعلومات)

ملاحظة: حددت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20/342 الحالات التي يختص فيها الوالي او الوالي المنتدب بتسليم رخصة البناء وكذا اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في هذا المجال.

## 2 - قرار رفض الطلب.

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه ( لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، او مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير)

فإذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطلب الرخصة التي سردناها من قبل يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، كما انه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

### 3- قرار تأجيل الفصل في الطلب.

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء ويجب أن يكون هذا مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة وهو ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين:

- تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، لأن هذه الأدوات تحدد لنا الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، بالإضافة إلى الترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية والمواقع والمناظر وكذا تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية.

- في حالة نقص الوثائق الخاصة بملف طلب رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 51 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

### 4: تبليغ رخصة البناء.

نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 342/20 على انه (يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعات الادارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب

- المديرية المكلف بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من الوالي

- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير

تجدر الإشارة أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم 19/15 وكذا المادة 6 ف 2 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها بنصها (تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها) ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا ولكن دون إتباع نفس الإجراءات إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

وحسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي 342/20 فإنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد المبلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ان يقدم طعنا لدى الولاية مقابل وصل ايداع وفي الولايات المنتدبة يكون الطعن فيها وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير يمكن تقديم الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالات المذكورة اعلاه يكون الرد على الطعن في اجل 15 يوما من تاريخ ايداعه الجهة المختصة، كما يمكن للطالب رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

### المطلب الثالث: رخصة التجزئة

إن معيار تطور دولة ما أو تخلفها الحضاري هو العمران، حيث تسهر جميع الدول على وضع مقاييس وقواعد تستجيب لها البناءات، لغرض إظهارها بمظهر ونسق جمالي، فكلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها راقيا، والعكس في حالة الدولة المتخلفة، فتخلفها ينعكس سلبا على بنائها ومجالها العمراني، والجزائر كغيرها من الدول لا تخرج عن هذا الإطار، فمنذ الاستقلال أصدرت عدة نصوص قانونية وتنظيمية، فرضت مجموعة من القيود على تجزئة الأراضي، فأى تجزئة في المحيط العمراني يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع ومضبوطة بقواعد تنظيمية، بحيث تنشأ كل

تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية ، ويمنح الترخيص بالتجزئة من جهات ادارية مختصة وذلك للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار.

### الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.

### أولاً: تعريف رخصة التجزئة

عرفها المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون 02/82 الملغى بموجب القانون 90،29 (تعد تجزئة الاراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك عقارية الى قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية أيا كان تخصيصها) اما مضمون المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19. فقد نصتا على مايلي ( تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية)

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

كما أن القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرفها بمايلي (التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير).

ومن خلال المواد اعلاه يمكن تعريفها بانها وثيقة ادارية تسلم في شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او

عدة ملكيات الى اثنين او أكثر من اجل اقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها

### ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

- تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري ومنه فإنه يعتريها ما يعتري القرار الإداري بوجه عام من النشر والتعديل والإلغاء
- تصدر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء.
- هي وثيقة متعلقة بذات الأرض وليس طالبها.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفته وحتى نكون بصدد التجزئة لا بد من مراعاة المعايير التالية:
- لا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة.
- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر.
- رخصة التجزئة تتعلق بقطعة أرض لا يكون موضوعها تقسيم عقار مبني حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يشترط للحصول على رخصة التجزئة اتباع الاجراءات التالية:

#### اولا: تقديم الطلب والوثائق المطلوبة

رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها. ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق

العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

وحسب المادة 08 من المرسوم 19/15 يقدم طلب رخصة التجزئة من المالك أو موكله هو صاحب الملكية أو موكله وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه.

كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل رسمي طبقا للمادة 324 من القانون المدني، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

### 1: الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة التجزئة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

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

ب - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

-منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة.

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

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتقاات الخاصة،

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

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

-طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة

العمومية.

-تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

د. مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

-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 تلبيتها،

-طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،

-دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

-دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

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

و. دفتر شروط يحدد الالتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير،

ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان

نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

**2: الجهة المختصة بتسلم طلب رخصة التجزئة**

حسب المادة 10 من المرسوم 19/15 (يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في

جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم اقامة

المشروع فيها، ويودع مقابل وصل ايداع يتم تسليمه في نفس اليوم).

### ثانيا: جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة

يتناول التحقيق في طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة مشروع تجزئة الارض لتوجيهات مخطط شغل الاراضي او تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او التعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب ادوات التهيئة والتعمير وهو مانصت عليه المادة 11 من المرسوم 19/15 وحسب المادة 12 من نفس المرسوم تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتخضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء و الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، كما يعتبر الاشخاص العموميين والمصالح المستشارة الذين لم يصدروا ردا في اجل 15 يوما من تاريخ استلام الطلب كأنهم اصدروا رأيا بالموافقة.

ويمكن للمصلحة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة ان تقوم بالتحقيق العمومي كما هو الحال بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية تطبيقا للمادة 12 من نفس المرسوم.

### ثالثا: اصدار القرار في الطلب

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 (تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص اقليميا، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها، يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب)

كما حددت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 الحالات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة التجزئة والحالات التي يتم فيها تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وحسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة او شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها فان

ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر ب 15 يوم،  
وبعدها يمكن للمعني رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

## المبحث الثاني: وسائل الرقابة البعدية

نظم المشرع الجزائري وسائل الرقابة البعدية في مجموعة من الرخص والشهادات تسمح للمعني استغلال ملكيته، وتتمثل في شهادة التقسيم الي تبين شروط تقسيم ملكية عقارية مبنية، وكذا رخصة الهدم التي تعتبر اجباريا يتعلق بعمليات الهدم الكلية او الجزئية للبنائات، واذ كانت رخصة البناء تخول المعني تشييد بنائه فهذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عن انتهاء اشغال البناء واشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء، حيث ألزم المشرع ملاك البنائات الحصول على شهادة المطابقة.

### المطلب الاول: شهادة التقسيم

من اجل تقسيم ملكية عقارية مبنية يشترط الحصول على شهادة خاصة بها تسمى شهادة التقسيم، وهي تختلف عن تقسيم ملكية عقارية غير مبنية، وسنحاول تحديد مختلف التعاريف لها بالإضافة الى كفاءات وإجراءات الحصول عليها.

### الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم

تعرف شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية، كما تعرف بأنها رخصة رسمية من اجل تقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية.

كما عرفتها المادة 19/15 بمايلي (تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام)

فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك فهي تعد إجراءا شكليا- وإنما تغير في البناء فقط.

## الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

### أولاً: طلب شهادة التقسيم

حسب المادة 34 من المرسوم اعلاه يشترط ان يتقدم مالك العقار المبني أو موكله بطلب موقع عليه للحصول على شهادة التقسيم، ويدعم المعني طلبه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .

ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والتمثلة فيما يأتي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تركز المشروع.
  - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها
  - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض
  - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك
  - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية
  - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.
- وحسب المادة 36 من نفس الرسوم يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمسة (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون.

## ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التقسيم

حسب المادة 37 من نفس المرسوم يتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.

## ثالثا: اصدار القرار

نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 على وجوب تبليغ شهادة التقسيم المرفق نموذجا بهذا المرسوم في اجل شهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب، وحددت المادة 39 من المرسوم 19/15 مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

وحسب المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر ب 15 يوم ، وبعدها يمكن للمعني رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به .

## المطلب الثاني: رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من وثائق التعمير حيث تعتبر كل عملية هدم بدونها خرقا للقانون وبالتالي تعرض صاحبها والقائمين عليها إلى عقوبة وغرامة مالية، وهذا بسبب ما تتطلبه من شروط أمنية وتقنية، الامر الذي يستوجب تعريف رخصة الهدم وتبيان خصائصها وإجراءات الحصول عليها.

## الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

رخصة الهدم هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه<sup>(1)</sup>، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما

(1) لاسيما مع الأحكام التي جاء بها القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية تراث الثقافي. السابق الذكر.

تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أولما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاور هو ما نصت عليه المادة 60 من القانون 29/90 " يخضع كل هدم جزئي أو كلي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في هذا القانون"<sup>1</sup>.

وإذا كانت رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء ، لما يكون للقطعة الأرضية المشيد عليها العقار المعني بالهدم أهمية استراتيجية الجيدة كأن تكون في وسط المدينة يحي تجاري فهدم البناية يكون له أثر ايجابي على القيمة التجارية للعقار<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

من خلال التعريف السابق تبدو لنا خصائص هذه الرخصة كما يلي:

- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم وفق الشروط المبينة في التعريف ، إلا استنادا الى قرار إداري، ثم لا يقبل أن ترخيص إداري لا يكون في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29 فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا يعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات.
- أن يكون مضمون القرار إزالة كل جزء من البناية ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية ، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 60 من القانون 29/90 والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91. السابق الذكر.

(2) أنظر سماعين شامة: المرجع السابق. ص 223.

(3) أنظر عزري الزين: اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق.ص 23.

## الفرع الثالث: إجراءات اعداد رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات اصدار القرارات الفردية المتعلقة بالبناء، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق فأصدار القرار بعد ذلك.

### اولا: تقديم الطلب والتحقيق فيه

القاعدة العامة أن يصدر بالهدم قرار إداري خاص هو " قرار رخصة الهدم " بطلب من مالك المبني طبقا لأحكام المادة 60 وما بعدها من القانون 90-29 وبخاصة المادة 61 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ثم مادته 75 ومن ثم فلا يصدر قرار الهدم ضد إرادة صاحب البناء وفي شكل حكم قضائي إلا عندما لا يبادر بالسعي إلى هدمه لتقاضي الأضرار بالغير ، وهي الحالة التي عالجها المشرع تحت عنوان " أحكام بالبنائيات الآيلة للإنهيار"(1).

وقد منح المشرع حسب المرسوم التنفيذي 91-176 صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف المالك، الوكيل، الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة(2).

**1-الطلب:** طبقا للمادة 62 من المرسوم التنفيذي 91/176 ينبغي أن يتقدم طلب رخصة الهدم والتوقيع عليه مالك البناء الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الإقتضاء الوثائق التالية.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1990 توكيل.

توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

(1) أنظر عزاوي عبد الرحمان. رخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراة دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 265.

(2) أنظر نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 61/176. سابق الذكر.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- يشمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي:
- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

إن أهم ما يلفت الإنتباه في نص هذه المادة هو ما ورد في البنود 6، 7، 8 و 9 منها.

فالبند 6 مثلا يركز على عرض الأسباب المعللة الدافعة لإجراء عملية الهدم والتقديم بطلب لهذا الغرض، وكذا بيان المعطيات والشروط الفعلية الحالية لشغل العقار واستعماله.

أما البند 7 من ذات المادة فيقضي بضرورة احتواء طلب الهدم على تبيان بهم وأشكال الهدم ونوعها، وما إذا كانت تشمل العقار بأكمله أو جزء منه فقط وما إذا كانت تستعمل الطرق اليدوية التقليدية للهدم أم الطرق الحديثة باستعمال المتفجرات لإسقاط البناء إسقاطا شاقوليا.

وأخيرا قضى البند 9 بأنه يجب أن يبين في طلب الترخيص بالهدم المجال أو النشاط الذي سوف يخصص له العقار لاحقا بعد هدمه، واستثماره في مجالات أو مستويات أو أنشطة أخرى تخدم مصلحته الشخصية التجارية أو المدنية.

فهذه إذن كلها حالات أو مسائل يشترط المشرع قيامها ويحددها طالب رخصة الهدم بإرادته بهدف إعادة استعمال العقار وكل ما في الأمر هو أنه يجب أن تتم عملية الهدم في

اطار منظم وتحت نظر الإدارة ورقابتها<sup>(1)</sup>.

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع ثم يحيل الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

## 2: التحقيق في الطلب:

ترسل نسخة من الطلب خلال أيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.

وطبقا للمادة 67 من المرسوم 176/91 تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية الهدم المتوقع ، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلاك طلب ابداء الرأي ، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة ، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه ، ( خلال شهر واحد ) وقد حدد المشرع أجل الثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ ايداعه<sup>(2)</sup>.

## ثانيا: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح أو الهيئات التي تتم استشارتها في اطار التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل<sup>(3)</sup>.

وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، وكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من لجنة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار لعيب عدم

(1) أنظر عزاوي عبد الرحمان. المرجع السابق. ص 676.

(2) أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91. سابق الذكر.

(3) أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91. سابق الذكر.

الاختصاص.

وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنه إما بالموافقة أو بالرفض مكيف بتحفظات خاصة ويبلغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب<sup>(1)</sup>.

فإذا كان قرار بالموافقة فعليه أن يبلغه الى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناءية ، أما إذا كان قراره بالرفض أو الموافقة مرفوعة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا ، فإن لم يكن معللا فإن هذا القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب ، ويفتح المجال أمام المعني للطعن فيه ، بل حتى في حالة تعليه وعد اقتناعه بهذا التعليل يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار<sup>(2)</sup>.

أما في حالة عدم صدور أي قرار بشأن الطلب رغم فوات الآجال القانونية للرد فإن المشكلة ذاتها تعترضنا دائما بشأن تفسير موقف الإدارة السلبي.

غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فسح امام المعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176، بحيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وللإشارة فقد منع المشرع إصدار قرار الرفض متى كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناءية<sup>(3)</sup>، أي أن منح الرخصة إجباري في هذه الحالة، وهذا نظرا لخطورة البناءية على الأرواح والممتلكات، بل وبالعكس لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنىات الآيلة للانهايار أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في اطار اجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف.

(1) أنظر المادة 69 من نفس المرسوم.

(2) أنظر المادة 63 من قانون 29/90 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر.

وإذا لم يبلغ صاحب طلب رخصة الهدم بقرار الموافقة فلا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعادة تصريح بفتح الورشة ويصبح القرار المتعلق برخصة الهدم لاغياً إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الموالية للشرع فيها ، أو إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة<sup>(1)</sup>.

أما من أبرز الآثار المترتبة عن رخصة الهدم ، أنها تعتبر لاغية إذ لم يشرع في الهدم لمدة خمسة (05) سنوات ويجب تجديد الطلب بعد انقضاء المدة حيث يكون هذا الطلب إجباري<sup>(2)</sup>.

أما فيما يخص البنائات الآلية للانهايار إذا صدر قرار لترميمها فإنه يبلغ صاحب البناية بترميمها في الأجل المحدد وعند رفضه يعين الخبير ليحدد جسامته الخطر ويرسله إلى الجهة القضائية، هذه الأخيرة تلزم صاحب الملكية بضرورة الترميم كما لرئيس المجلس الشعبي البلدي منع الإقامة بذلك المبنى<sup>(3)</sup>، وإذا كان الخطر على وشك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير لمدة 24 ساعة<sup>(4)</sup>.

وتتخذ الإجراءات المناسبة لإخلاء المبنى ومنع الإقامة وإذا لم تنفذ ينفذها رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا على نفقة صاحب الملكية<sup>(5)</sup>.

إذا لم ينفذ المعني الاجراءات السابقة تدفع البلدية المصاريف المترتبة عن الأشغال وتطبق ضده العقوبات المنصوص عليها قانونا وفقا للمادة 78 من المرسوم رقم 17/91.

### المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم الشهادات التي نص عليها المشرع في قانون 90-29،

(1) أنظر المادة 74 من المرسوم 176/91. السابق الذكر.

(2) أنظر دليل المواطن، البناء والتعمير (بناء، تجزئة، قسمة، هدم). مطبوعة صادرة عن وزارة السكن، ص 29 .

(3) أنظر المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 76 من نفس المرسوم.

(5) أنظر المادة 77 من نفس المرسوم .

وعلى ذلك أوجب الحصول عليها بعد إتمام عملية البناء للتأكد من مدى مطابقتها للرخصة المسلمة أما في قانون 08-15 أوجب الحصول عليها بعد إتمام إنجاز البناية وذلك للتأكد من مطابقتها لرخصة إتمام الانجاز.

بحيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة<sup>(1)</sup>. حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها<sup>(2)</sup>، وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى بيان تعريف شهادة المطابقة أما في الفرع الثاني فنبين إجراءات وتسليم شهادة المطابقة .

### الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وخصائصها.

نظرا لأهمية شهادة المطابقة فقد أولاهها المشرع بحماية خاصة في مختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومن أهمها القانون 90-29 والقانون المعدل له 04-05 وأخيرا في القانون 08-15 بحيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها متى اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>(3)</sup>.

فهي ملزمة لرخصة البناء حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 وتطبقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند

(1) أنظر المادة 10 من القانون 08/15 السابق الذكر.

(2) أنظر حامد الشريف: الطعن في القرارات الادارية في المباني أمام مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية مصر، 1996، ص14.

(3) أنظر حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة. الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص103.

انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وعليه لا بد من التطرق إلى تعريف شهادة المطابقة وهذا من خلال الفرع الأول وخصائص شهادة المطابقة في الفرع الثاني.

### أولاً: تعريف شهادة المطابقة

تعرف على أنها وثيقة إدارية تمنحها السلطات المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت انجاز الأشغال طبقاً لأحكام رخصة البناء، كما أنها تعتبر وسيلة قانونية للترخيص باستغلال البناء.

وبناء على ما سبق يمكن تعريفها بأنها القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة بعد تأكدها من احترام المعني (طالب شهادة المطابقة) لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقاً، بحيث يجيز لصاحبه استغلال المبنى.

وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>(1)</sup>.

أو يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب

---

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 صادرة سنة 2006.

الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>(1)</sup>.

إذا أن إقامة بناء بون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخدام الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال<sup>(2)</sup>.

**ثانيا: خصائص شهادة المطابقة وأهميتها**

### **1 - خصائص شهادة المطابقة:**

**أ: شهادة المطابقة ذات طابع الزامي:** تعتبر شهادة المطابقة وثيقة الزامية يجب الحصول عليها لاستغلال العقار المبني، حيث يفرض القانون الزامية استصدار هذه الوثيقة وهي تعتبر بمثابة رخصة تثبت انتهاء اشغال البناء.

**ب: هي وثيقة إدارية:** نظرا للجهة التي تصدرها ممثلة في رئيس البلدية او الوالي كل بحسب اختصاصه.

**ج: هي وسيلة رقابية:** تعتبر شهادة المطابقة الية من اليات الرقابة على اعمال البناء في التشريع الجزائري تسمح للإدارة بمراقبة جميع البنائيات بعد انتهاء اشغال البناء والتأكد من مطابقتها لأحكام رخص البناء الممنوحة.

**د: هي قرار اداري انفرادي:** يصدر من جهات إدارية محددة قانونا، ويترتب على ذلك ان المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن لدى القضاء الإداري.

وبناء على ما سبق يتبين ان شهادة المطابقة تتميز بمايلي:

- شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية.
- شهادة المطابقة تسلم بناءا على طلب في أجل 30 يوما، يجب أن يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما الموالية تصريحا بانتهائه من الأشغال.
- هي سند اسمي فهي تقدم باسم الطالب تودع باسم الطالب الذي استفاد من رخصة البناء.

(1) أنظر عزاوي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص633.

(2) أنظر حامد الشريف: المرجع السابق، ص14.

- تدرس مدى احترام المستفيد لرخصة البناء، فعلى المستفيد الغير مستوفي لشروط منح شهادة المطابقة أن يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون و رخصة البناء .
- المطابقة تكون وجوبا إذ لم يقدم المستفيد الطلب وذلك من أجل التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .
- شهادة المطابقة تسلم في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع التصريح وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة.

## 2- أهمية شهادة المطابقة

تعتبر قرينة على مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء ويتوقف استغلال وشغل البنايات المنجزة على الحصول عليها، وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون 15/08 " يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

كما لها أهمية في مجال حماية الجانب الجمالي والبيئي للعمران، بحيث لا يمكن منح هذه الشهادة إذا كانت البنايات تمس بالبيئة او بصحة وامن المواطنين وكذلك إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية.

### الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة المطابقة وتسليمها

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام أصحاب رخصة البناء لأحكام هاته الأخيرة طبقا للمواصفات الإدارية والتقنية المعمول بها في قوانين التعمير، ومن أجل الحصول على شهادة المطابقة يجب تقديم طلب الحصول عليها من طرف صاحب البناء بعد الانتهاء من الأشغال وعليه سنبين كيفية إجراء المطابقة في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فنبين تسليم شهادة المطابقة.

### اولا: كيفية إجراء المطابقة

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن

التصريح بانتهاء الأشغال.

## 1: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية<sup>(1)</sup>..

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة المتكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى<sup>(2)</sup>..

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المتكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور بخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء<sup>(3)</sup>.

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون

(1) أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر

(2) أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة مصلحة الحماية المدنية ومصلحة البيئة، ( أنظر عن لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص147).

(3) أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر

على هذا المحضر (1).

## 2: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، فعند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات.

وفي حالة عدم وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاسناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال (2)..

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير .

ولكن يمكن إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق بتشديد وتشغيل واستغلال مبني أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة، وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البناءات والمحلات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة ابتداء وبالمال (3).

### ثانيا: تسليم شهادة المطابقة

(1) أنظر المادة 58 من نفس المرسوم.

(2) أنظر المادة 57 من نفس المرسوم.

(3) أنظر عبد الرحمن عزوي: المرجع السابق، ص 637، 638.

على إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعاتهم لقم مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها<sup>(1)</sup>.

أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي يبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها، وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة<sup>(2)</sup>، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 في 01 ديسمبر 1990<sup>(3)</sup>، على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من الرسوم التنفيذي 91-176.

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية لأحكام المادة 78 من القانون 90-29.

إذ تمنح الإدارة أجل 03 أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بان يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء،

(1) أنظر عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص. 638.

(2) أنظر نفس المرجع، ص 639.

(3) أنظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ليمكنه الحصول عليها لاحقاً، إظهاراً لحسن النية، وهذا قبل إقدامها اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة.

وإلى هذا الأجل يضاف أعلان آخران:

**الأول:** 3 أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة عند انقضاء هذا الاجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.

**الثاني:** في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الموائية لإيداع

التصريح بالانتهاء من البناء، ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصي عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.

كما يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قراها خلال الشهر الموائي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.<sup>(1)</sup>

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وارغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار إلزامها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة والا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية، وكجزء لهذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرار لأثاره القانونية الصريح أي قرار ضمناً بالموافقة<sup>(2)</sup>.

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكال آخر لسبب في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة

(1) أنظر المادة 60 من المرسوم 176/61 السابق الذكر.

(2) نذير زربي، بلقاسم نيب، فاضل بن شيخ الحسين، البيئة بين التخطيط و الواقع و الابعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الانسانية، جامعة منتوري، قسنطينة الجزائر، دار الهدى، جوان 2000، العدد 13، ص 41.

في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تتعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسّه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاق والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئية، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزحم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية وتشتت فيها بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الانجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون<sup>(1)</sup>.

ولا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية:<sup>(2)</sup>

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاق المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقله.

(1) أنظر عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 644.

(2) أنظر المادة 16 من القانون 15/08 السابق الذكر

## الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع التهيئة والتعمير يتضح ان القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية التي ذكرناها سابقا جاءت من أجل تنظيم القواعد الأساسية لل عمران وتهيئة الاراضي وضبط القيام بأعمال البناء عليها، وتنظم وسائل الرقابة من خلال الرخص والشهادات، كما جاء 29/90 لسد الثغرات القانونية الموجودة في القوانين السابقة.

ومن هنا يظهر ان لقانون التهيئة والتعمير دور فعال في ضمان حركة البناء، وضمان التوسع العمراني حتى لا يتم بطريقة عشوائية، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع، وذلك باحترام القواعد العامة المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي تشكل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان.

ورغم كل هذه الايجابيات التي جاءت بها قوانين التهيئة والتعمير إلا انه يجب أن نشير إلى ضرورة الإسراع في مراجعة التشريعات العمرانية الحالية في التهيئة والتعمير، وذلك من أجل سد الثغرات والنقائص للحفاظ على البيئة ومتطلبات الحق في السكن، وبالإضافة إلى هذه القوانين يجب توعية المواطنين بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة والتعمير على أساسها تمنح مختلف الرخص والشهادات مع ضرورة استعمال الوسائل التقنية والفنية في تسيير ومراقبة العمران مع رفع الكفاءات المهنية المتدخلة في الرقابة.

وفي الاخير تعتبر هذه المطبوعة محاولة لتمكين الطالب من تكوين ثقافة قانونية بأسلوب قانوني بسيط، تضمنت بالدرجة الأولى مفهوم قانون التعمير، وأهم العقود والشهادات المتعلقة بعملية البناء، كما حاولنا من خلال هذه المطبوعة وضع دليل عملي لعملية البناء، إذ بإمكان القارئ أو المتمرس في مجال التعمير أن يعتمد مضمون هذه المطبوعة كدليل لاستخراج مختلف العقود والشهادات المعمول بها في مجال العقارات، في حين لم اتطرق الى الجانب التقني لجوانب عملية البناء المختلفة ، كونها معلومات تقنية تحتاج إلى معرفة علمية تقنية في مجال الأشغال العمومية أو المدنية وحتى الهندسة المعمارية، حيث انصبت دراستنا لهذا الموضوع على الجانب القانوني الذي نصت عليها قوانين التهيئة والتعمير المختلفة والقانون

19/15 المتعلق بعقود التعمير.

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

- 1- التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000.
- 2- اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر 2015.
- 3- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.
- 4- عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط 1993.
- 5- محمد مبارك الميلي، تاريخ الجزائر في القديم والحديث، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989.
- 6- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر 2010.
- 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 8- حامد الشريف: الطعن في القرارات الادارية في المباني أمام مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية مصر، 1996.

### ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

- 1- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2015.
- 2- عبيدش ليلي، التحكم في التعمير الية لتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2022.
- 3- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2007.
- 4- دكار نسيم بلقاسم، ضبط الخدمة العمومية العمرانية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه الطور الثالث، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة محمد البشير الابراهيمي برج

بوعرييج، سنة 2023.

- 5- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورة دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2007.
- 6- رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نموذجا، رسالة ماجستير، علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2006.
- 7- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة ماجستير هندسة معمارية جامعة باتنة، 2011.
- 8- مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، قسم الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012.
- 9- ابرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائري، سنة 2011.
- 10- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، سنة 2001.
- 11- حسيبة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير تخصص القانون العام، فرع إدارة عامة والقانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2012.
- 12- صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012.

### ثالثا: النصوص القانونية

- 1- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 ج ر عدد 51 صادرة في 15 اوت 2004.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28/05/1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادرة بتاريخ 01/06/1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي تحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل

والمتمم، ج ر عدد 26 صادرة سنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 صادرة بتاريخ 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/05، ج ر عدد 21 صادرة في 2012/04/11.

4- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 صادرة سنة 2006.

5- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادرة في 2015/02/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71 صادرة في 2020.

## الفهرس

02.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير.....
06.....	المبحث الأول: التطور التشريعي للتهيئة والتعمير في الجزائر.....
06 .....	المطلب الأول: تطور قانون التعمير في الجزائر.....
06.....	الفرع الأول: المرحلة الأولى ما قبل 1830: تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني.....
07.....	الفرع الثاني-المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962: تغيير نظم التعمير الى الطريقة الغربية.....
10.....	الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال.....
13.....	المطلب الثاني: مفهوم قانون التهيئة والتعمير.....
13.....	الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير.....
14.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير.....
16.....	المبحث الثاني: ادوات التهيئة والتعمير في القانون 29/90.....
17.....	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
17.....	الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
21.....	الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
22.....	الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
26.....	الفرع الرابع: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
27.....	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
27.....	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.....
29.....	الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.....
32.....	الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي.....

33.....	المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
33.....	الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير
35.....	الفرع الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير
39.....	الفصل الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير
40.....	المبحث الأول: وسائل الرقابة القبلية
40.....	المطلب الأول: شهادة التعمير
40.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
41.....	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير
43.....	المطلب الثاني: رخصة البناء
43.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
45.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
51.....	المطلب الثالث: رخصة التجزئة
52.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
53.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
58.....	المبحث الثاني: وسائل الرقابة القبلية
58.....	المطلب الأول: شهادة التقسيم
58.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
59.....	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
60.....	المطلب الثاني: رخصة الهدم
60.....	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
61.....	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم
62.....	الفرع الثالث: إجراءات اعداد رخصة الهدم
67.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة

67.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وخصائصها
70.....	الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة المطابقة وتسليمها
76.....	خاتمة
78.....	قائمة المراجع
81.....	الفهرس

