

جامعة التكوين المتواصل
مركز التكوين المتواصل الجزائر شمال - بوزريعة-



محاضرات في قانون التعمير

د/ أحمد بلودنين

أستاذ محاضر " أ "

السنة الجامعية 2018/2019

مركز التكوين المتواصل الجزائر شمال - بوزريعة-

محاضرات في قانون التعمير

د/ أحمد بلودنين

أستاذ محاضر " أ "

السنة الجامعية 2021/2020

مدخل:

من خلال تفحص رفوف المكتبة القانونية في جامعاتنا نلاحظ افتقار هذه الأخير إلى الكتاب القانوني في مجال التعمير، ولعل السبب في ذلك يعود إلى الطابع التقني لموضوع هذا الفرع القانوني.

ويعود السبب الرئيسي لكتابتي لهذه المطبوعة في مجال قانون التعمير هو تدريسي لهذا المقياس لعدة سنوات لطلبة التسيير العمومي، فحاولت جمع المادة العلمية لهذا الفرع القانوني الصعب، معتمدا على الجانب القانوني البحث، تاركا الجانب التقني لأهل الاختصاص. حاولت أيضا في هذه الدراسة اعتماد أسلوب قانوني بسيط، معتمدا على مجموعة من المصادر والمراجع القانونية، ابتداء بقانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم، ومختلف القوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بتنظيم العقار وعملية البناء وعقود التعمير.

ولعل الانطلاقة في هذه الدراسة كانت من خلال اعتماد التعريف الشامل لقانون التعمير والمتمثل في: " هو مجموعة القواعد القانونية المنظمة لعملية البناء، والمتعلقة بمجال العمران".

حاولت من خلال هذه الدراسة وضع رسم أو دليل شامل لموضوع التعمير في الجزائر من خلال قانون التهيئة والتعمير، وذلك بشرح المصطلحات القانونية الشائعة في مجال تنظيم العقار، ثم تحديد مفهوم قانون التعمير والمراحل التاريخية لتطوره منذ الاستقلال، ثم التركيز على موضوع الملكية العقارية من خلال تعريفها وتصنيفاتها وكيفية تنظيمها في القانون الجزائري.

ومن بين المواضيع الهامة في مجال التعمير، والتي أولأها المشرع مكانة أساسية في قوانين التهيئة والتعمير، وألزم الإدارة المحلية باعتمادها، تعرضنا في هذه الدراسة إلى أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة على الخصوص في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، هذا من جهة، مع دراسة الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير المتمثلة في عقود

وشهادات التعمير) رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة).

لا ندّعي بأننا عالجنا مختلف جوانب قوانين التهيئة والتعمير في بلادنا، وإنما تضمنت هذه الدراسة الجوانب القانونية ذات الصلة بعملية البناء أو المتعلقة بمجال العمران، ولعل الجوانب الأخرى تركت لأصحاب الدراسات التقنية كالمهندسين المعماريين أو المختصين في الهندسة المدنية أو التقنيين في مجال الاحتياطات العقارية.

مصطلحات قانون التعمير

1-العقار: هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلفه حسبما عرفته

المادة 681 من القانون المدني الجزائري.

2-الشهر العقاري: ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى

إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها¹.

3-المسح القاري: يعتبر المسح العقاري عملية شديدة التعقيد والتدرج والدقة، كما أنها

تخضع للعديد من الأسس الفنية والقانونية، وتنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء

عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيتها العامة والخاصة.²

أما في الجزائر، وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه

التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهذا الأمر كان متبوعا بمراسيم تطبيقية

له، أهمها المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25/03/1976.³

وبالرجوع إلى الأمر رقم 78/75 أعاله في المادة الثانية منه نجدها تنص على: "إن مسح

الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

4-المسح: عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية

القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق⁴.

5- التنمية العمرانية: يقصد بها الارتقاء بالبيئة وتوفير الاحتياجات الأساسية للسكن

والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال وشبكات البنية الأساسية، وذلك في إطار

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 2003، ص 38.

² - نعيمة حاجي : المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر، 6668 ، ص 81.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الطبعة الخامسة ، الجزائر 6666 ،

ص 68

⁴ - عمار بوضياف : المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، الصادرة عن المركز

الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل، 6660، ص 28

محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها.

6- التنمية المستدامة: هي تغيير اجتماعي اقتصادي إيجابي، لا يغفل النظم الإيكولوجية والاجتماعية التي تقوم عليها المجتمعات ويتطلب تحقيقها بنجاح سياسة متكاملة وأساليب تخطيط ودراسات اجتماعية، كما تعتمد حيويتها السياسة علي التأييد الكامل للناس الذين تؤثر عليهم من خلال حكوماتهم وأنشطتهم الخاصة".

"تقوم بصيانة وتحسين جودة الحياة البشرية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ومساعدة الموارد الموجودة"⁵

7- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تراب بلدية أو مجموعة بلديات، تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية، وهو أداة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المهنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير⁶.

8- مخطط شغل الأراضي: عبارة عن وثيقة شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات لمحلية للتخطيط الحضري المهمة، كما تضبط القواعد العامة لاستعمال الأراضي⁷، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي⁸، ويشكل الأداة الثانية للتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

9- المخالفة العمرانية: هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة، وقد تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية عوامل اقتصادية اجتماعية

⁵ - عرّفها البرنامج البيئي للأمم المتحدة سنة 1991.

⁶ - أنظر سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 173.

⁷ - Jaquin morond - devillier , droit de l urbanisme, 4 édition ,Daloz, 1998, p 47 .c

⁸ - Pierre soler- couteaux, droit de l urbanisme,3édition, Daloz 2000, p125.

وسياسية، وعوامل أخرى لها عاقلة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين، وتؤثر المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية بانعكاسها على الصحة والبيئة من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعديلات على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني.⁹

10- عملية البناء: وفق قانون رقم 15/08 يعتبر البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو للنشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج ألفالحي أو الخدمات، كما تدخل البنايات والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.¹⁰

البيئة: تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية، كالهواء والجو والأرض والماء وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعامل الطبيعية.¹¹

11- التخطيط الحضري: عبارة عن تدخل عبر آليات قانونية وتقنية تعرف بوثائق التعمير، لتوجيه استعمال الأرض وتأطير توسع العمران، وذلك من خلال تحديد مختلف تطبيقات استعمال الأرض، وشبكة الطرق، والمرافق والخدمات العامة، وارتفاعات البنايات وارتداداتها، والمناطق التي يمنع فيها استخدامات معينة الأرض، وكذا الضوابط والمقتضيات القانونية المطبقة على البناء؛ أي توقع واستشراف الصورة التي يجب أن تكون عليها المدينة في المستقبل.¹²

12- التهيئة: هي أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وانجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج...

13- العمران: علم تنظيم الفضاء يشمل جانبين أحدهما نظري والآخر تطبيقي، فهو فن البيئة وتنظيم التجمعات الحضرية، بمعنى أدق هو فن ترتيب الفضاء الحضري أو الريفي من

⁹ - المخالفات العمرانية، مقال منشور على شبكة الأنترنت، موقع مدونة العمران في الجزائر. <https://diriurbs.blogspot.com>

¹⁰ - المادة 6 من القانون رقم 1515/08 المؤرخ في 20 جويلية 2015، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، (ج ر 44).

¹¹ - المادة الرابعة من القانون رقم 10/03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 جويلية 2013، (ج ر 43).

¹² - د عبد المجيد هلال و د عبد الله فاضل، القضايا البيئية في أدوات التعمير وإعداد التراب، حالة مدينة سطات المغرب، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، ص 11، جوان 2017.

بناءات سكنية وأماكن العمل وأماكن الترفيه، وشبكات النقل... إلخ من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء.

14-الشبكات: طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

15- الإطار المبنى: مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

16-المظهر الجمالي: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

17-الارتفاع: الانتفاع بالشيء أو إعطاء منافع العقار كحق (المرور، الجوار... إلخ).

الموضوع الأول: تعريف قوانين التهيئة والتعمير والطبيعة القانونية لقواعده

لقد أصدر المشرع جملة من القوانين في مجال التعمير لتنظيم المجال العمراني، وسنتطرق لها في هذا المبحث محاولين تعريفه وتحديد طبيعته القانونية من خلال المطالب الآتية.

1- تعريف قوانين التهيئة والتعمير

طبقا للمواد المتضمنة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن القول بأنها 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 بكيفيات يسيرة والأكثر اقتصادا و انسجاما¹³.

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 على ترخيص بإقامة هذه الأعمال، وشروطها وضوابطها، كما أنها تضع الجزاءات المختلفة عند مخالفة أحكامها سواء ما كان منها جزئيا أو مدنيا أو إداريا"¹⁴

" 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"¹⁵

وتعرف أيضا: " 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"¹⁶

13 - أحمد بن زايد، رخصة البناء، نشرة القضاة، العدد الأول، لسنة 1989 وزارة العدل، ص4.

14 - أشرف توفيق شمس الدين، مشرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، بدون عدد طبعة، بدون دار. 03، ص1996.

15 - حديدي بوزيد، القواعد العامة للعمارة، برنامج الدروس الخاصة بشروط العمران وحماية البيئة، المديرية العامة. للأمن الوطني، مديرية التعليم ومدارس الشرطة، الجزائر، 2000 ص05.

16 - مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2001، ص13.

2- 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:

أولا -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 قانونا استثنائيا، يجب أعمال أحكامه في نطاق ضيق وعدم التوسع في تفسيرها.

ثانيا -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 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.

الموضوع الثاني: التطور التاريخي لقوانين التعمير في الجزائر

1- مرحلة مابين 1962 إلى 1987: بداية تشكل المنظومة القانونية للتعمير

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.

وفي هذه الفترة ظهرت المخططات التنموية، 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 (ZI) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) 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 الفترة¹⁷.

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

ما يميز 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 أدى إلى تفاقم الفوضى في القطاع العقاري، على الرغم من أن "ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة

¹⁷ الأمر رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات المادة 03.

للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري...ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990" ¹⁸.

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" ¹⁹.

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال العمراني في هذه الفترة نذكر على سبيل المثال: القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، و القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

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.

¹⁸ - مزوري كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر-ماجستير علوم قانونية -جامعة الحاج لخضر باتنة 2012

¹⁹ - وزارة التهيئة والتعمير-الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول -ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون 1995

جدول رقم 01 القوانين المنظمة للعمران قبل 1990

أهدافه	النص التشريعي
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	القانون 83-03 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال.	الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	القانون 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية

جدول رقم 02 القوانين المنظمة للعمران بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
--------	---------------

قانونا الولاية 09/ 90 والبلدية 08 /90 المؤرخين في 1990/04/07	تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.
قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،	تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.
قانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم	تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.
كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة زلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير.	
القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29-90 اتبع بمجموعة من	أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب أن تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير.

	المراسيم.
منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيزانات، الانزلاقات، وارتفاعات خطوط الضغط العالي.	القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث
إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني	القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بالتسوية.
يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر 7).	المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 15/11/015

من خلال ما سبق، يتضح لنا أن قوانين التعمير في الجزائر تتميز بعدم الثبات و الاستقرار، رغم أنها قوانين يغلب عليها الطابع التقني وردت لتحكم بناءا ذو طابع مستقر.

الموضوع الثالث: العوامل المؤثرة على قوانين التعمير

1- التضخم القانوني في مجال التعمير:

المتتبع للمنظومة القانونية المنظمة للمجال العمراني في الجزائر يجد أنها جدّ ثرية من حيث الكم، إلا أنها لم تستطع تغيير الوضعية المزرية للعقار، الأمر الذي يؤدي بنا إلى القول بأن قطاع التعمير يشتمل على قوانين تفتقد إلى الفعالية، وهذا ما جعل الآلة القانونية تتحرك للتكيف مع مختلف الأوضاع الجديدة منذ الاستقلال.

2- **قوانين التعمير هي قوانين غير متوقعة لظواهر جديدة:** المتتبع لواقع العقارات المبنية، ووضعية الأراضي الفلاحية التي تحولت في وقت وجيز إلى عقارات مبنية بطريقة عشوائية، دون أدنى شروط البناء، في ظل غياب أيضا قنوات الصرف المائي، التي انجر عليها فيضانات وانجراف للتربة..، نتج عنها خسائر مادية وبشرية في غالب الأحيان.

ولعل هذا الوضع دليل على غياب أسلوب التخطيط العمراني و تقنين استعمال الأرض وغياب سياسة عقارية فاعلة تحمي الأرض من جهة، وتحفظ للإنسان حقوقه العامة التي تدخل في حقه في الحياة مع تمتعه بشروط الحياة من جهة أخرى.

لكن هذا الوضع لم يمنع المشرع من إيجاد حلول مستعجلة في بعض الحالات للحفاظ على المجال العمراني، بتسوية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير 29/90، كقانون 08/15، خاصة إثر انتشار ظاهرة عدم إتمام انجاز البناءات و الاستخفاف بشهادة المطابقة، وفرض الرقابة العمرانية بإنشاء فرقة شرطة العمران التي تعمل بالتنسيق مع مصالح التعمير البلدية والتي تقوم برقابة مدى احترام القوانين المعمول بها في مجال التعمير.

إضافة إلى إعادة تعديل قوانين المنظمة للوسائل القانونية للتهيئة والتعمير، كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من جهة، وعقود التعمير من جهة أخرى.

3- الرقابة العمرانية بين الضعف والانعدام:

من الوظائف التي يصعب التحكم فيها نجد وظيفة الرقابة، التي تتطلب بالدرجة الأولى إستراتيجية واضحة المعالم، وإمكانيات ضخمة تتماشى مع الأوضاع المختلفة من جهة، وإلى العنصر البشري المتخصص والكفاء من جهة أخرى، فلا يمكن الاعتماد على جهاز رقابي يفتقر إلى الكفاءة ويتكون من عنصر بشري ضعيف الكم.

وتبقى وظيفة الرقابة إلزامية لكل قطاعات الحياة، ولعل الرقابة التي تمارسها البلدية غير كافية للعمل على حماية قطاع التعمير، سواء كانت هذه الرقابة قبلية أو بعدية، أثناء تسليم أو اشتراط شهادات أو عقود التعمير، ولعل هذا ما أدى إلى الاعتداء على مختلف أنواع الأراضي، من حيث عمليات البناء غير المرخص بها، والمساس بالطابع الجمالي والمعماري للبناءات، الاعتداء على المواقع الطبيعية والآثار، وعدم احترام المعايير القانونية وشروط البناء.

الموضوع الرابع: الملكية العقارية

1- **تعريف الملكية:** الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة²⁰.

تصنف الأملاك العقارية طبقا للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري على اختلاف أنواعها إلى ثلاثة أصناف هي²¹:

- الأملاك الوطنية،
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،
- الأملاك الوقفية.

2- أصناف الملكية العقارية:

أ- الأملاك العقارية الوطنية

طبقا لقانون التوجيه العقاري تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في عداد الأملاك العقارية الوطنية²²، فهي أملاك الأشخاص المعنوية التابعة للقانون القانون العام المتمتعة بإقليم، و هي الدولة و الولاية و البلدية، و تنقسم هذه الأملاك بدورها إلى الأملاك العقارية الوطنية العمومية، و الأملاك العقارية الوطنية الخاصة.

- الأملاك العقارية الوطنية العمومية

من بين معايير التمييز بين الأملاك العقارية الوطنية وغيرها من الأملاك الأخرى، نجد معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص، و معيار الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام و أسلوب التحديد القانوني للأملاك الوطنية العمومية، نجد على سبيل المثال:

20 - المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

21 - المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، (ج ر 49).

22 - المادة 24 من القانون 25/90، المرجع السابق ذكره.

- معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على: "..... لا يمكن أن تكون محل بحكم طبيعتها أو غرضها ملكية خاصة...." وهذا أيضا ما جسّدته المادة 12 من هذا القانون .. لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق ملكية".

- معيار الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفًا مطلقًا و أساسيًا مع الهدف الخاص لهذا المرفق ."

- معيار التحديد القانوني للأملاك الوطنية، أين تم تقسيم الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك وطنية عمومية طبيعية و أملاك وطنية عمومية اصطناعية، وهذا ما عدّته المادتين 15 و 16 منه.

أمثلة: الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه.... يستعملها الجمهور بطريقة مباشرة. السكة الحديدية، المطارات، الموانئ..... يستعملها الجمهور عن طريق مرفق عمومي. البنايات العمومية، المدارس، مراكز البريد، المحاكم..... مهياة لأداء خدمة عمومية.

- الأملاك العقارية الوطنية الخاصة:

طبقا للقانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، تقوم الأملاك العقارية الوطنية الخاصة على ثلاثة عناصر، وهي:

- **العنصر الأول:** أنها تقع ضمن مجال التملك و الاستغلال.
- **العنصر الثاني:** أنها تؤدي وظيفة إمتلاكية طبقا للمادة 03 / 2 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص: " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"
- **العنصر الثالث:** النظام القانوني للأملاك العقارية الوطنية الخاصة هو نفس النظام القانوني الذي تخضع له الأملاك العقارية الخاصة.

و بالرجوع إلى المواد 39 إلى 41 من القانون 30/90 نجد أن المشرع قد حدد كل أنواع الأموال التي تدخل ضمن الأملاك العقارية العمومية الخاصة، الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تكميلي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص، فهي كلها غير قابلة للحجز أو التقادم لكنها قابلة للتصرف، ولقد كرست هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي صاحب لها والتركات التي لا وارث لها والحطام التي تركها مالكوها أو التي يجهل صاحبها، والكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في احد توابع الأملاك الوطنية²³.

وعليه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة على ثلاثة طرق²⁴:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة، والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة والوصية.

في حين بيّن المرسوم التنفيذي رقم 91-454 شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك²⁵، ومثال ذلك نجد البيوع والاستتجار والشراء والشفعة والتبادل.

²³ - انظر المنشور الصادر عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 1991/01/23 تحت رقم 275، المتضمن الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية.

²⁴ - انظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، دار هومة، طبعة ثانية: 2000، ص 11.

²⁵ - المرسوم التنفيذي 454/91 الصادر بتاريخ 1991/11/23، يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وكفاءات ضبط ذلك، (ج ر 60).

ب- الأملاك العقارية الخاصة

تخضع هذه الأنواع من الأملاك إلى أحكام القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه، كقانون التوجيه العقاري رقم 25/90²⁶، المعدل بموجب الأمر 26/95²⁷، والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

و لقد عرفت المادة 674 من القانون المدني الملكية الخاصة على أنها: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة "، فمن خلال هذا التعريف نجد أن المشرع حدد سلطات المالك على العقارات و غيرها من الأموال،

ولقد نصّت المادة (544) من القانون المدني الفرنسي على أن الملكية هي الحل في الانتفاع والتصرف في الأشياء على النحو المطلق بشرط أن لا يستعملها أحد استعمالاً مجزئاً بالقوانين أو الأنظمة.

وعرفت المادة (1048) من القانون المدني العراقي حق الملكية بقولها: " الملك التام من شأنه أن ينصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة".

أما المادة (802) من القانون المدني المصري، تعرّف حق الملكية بقولها: " ولمالك الشيء وحده في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"

وبدراسة أحكام المادة 674 المذكورة أعلاه وما يليها، فإن الملكية الخاصة إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزأة، أو مشتركة، أو مشاعة.²⁸

- الملكية التامة: تضمنتها المواد 674، 675، 676، 677 من القانون المدني، والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

²⁶ - القانون 25/90 الصادر في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، (ج ر 49).

²⁷ - الصادر بتاريخ 1995/09/25، والذي يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.

²⁸ - أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق ذكره، ص 12.

فهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال، وحق التصرف، وهي الحقوق التي يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولاً.

من خلال هذه النصوص يتضح لنا بأن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها، إلى الحد المفيد في التمتع بها، وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق.

- **الملكية المجزأة:** تقوم هذه الملكية على هو الحقوق الثلاث التي خولها القانون للمالك، وهي الاستعمال، الاستغلال، التصرف، لكن قد يتنازل هذا الأخير عن بعض حقوقه لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب -حق الانتفاع- فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.

- **الملكية المشاعة:** وهي تنشأ إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد، دون أن تتحدد حصة كل واحد منهم، فيقال لكل واحد منهم مالك في الشيوع.

ولقد منح المشرع لكل مالك في الشيوع سلطة حماية ملكيته ولو لم تكن محددة، وهذا ما تضمنه المادة 718 من القانون المدني، ولو عارضه بقية المالكين.

- **الملكية المشتركة:** تنشأ في حالة ما إذا كانت ملكية العقار المبني أو العقارات المبنية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء، مثال ذلك الأجزاء المشتركة في العمارات، كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

ج- الأملاك العقارية الوقفية:

نصت المادة 31 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على: " الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

و تنقسم هذه الأملاك في القانون الجزائري إلى أملاك عقارية وقفية خاصة و أملاك عقارية وقفية عامة:

- الأملاك العقارية الوقفية الخاصة:

أنشئ هذا النوع من الأملاك العقارية عن مجال تطبيق قانون الأوقاف بموجب القانون 02-10 المتضمن تعديل قانون الأوقاف 91-10، و أحاله إلى الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها²⁹.

والملك العقاري الوقفي الخاص هو " الملك العقاري الذي حبسه المالك و جعل منفعته على نفسه ثم على أولاده و ذريته من بعده، و بعد انقراضهم يصرف على الجهة الخيرية"،

- الأملاك العقارية الوقفية العامة:

الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو على قسمين³⁰:

- القسم الأول: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فيسمى وفقا عاما محدد الجهة، و لا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استتفد.

- القسم الثاني: وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، فيسمى وفقا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات. يؤول الريع الناتج عن الوقف المؤسس لفائدة جهات خيرية والذي احتفظ فيه الواقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة، إلى الجهات الموقوف عليها.³¹

و يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية طبقا للمادة 49 من القانون المدني و المادة 05 من قانون الأوقاف 10/91، التي تنص على أن: " الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف و تنفيذها"،

²⁹ - القانون 10/02، الصادر في 2002/12/14، يعدل ويتم القانون 10/91 الصادر 1991/04/27 والمتعلق بالأوقاف، (ج ر 83).

³⁰ - المادة 03 من القانون 10/02، الصادر في 2002/12/14، تعدل المادة 06 من القانون 10/91، مرجع سبق ذكره.

³¹ - المادة 04 من القانون 10/02، الصادر في 2002/12/14، تعدل وتنتم القانون 10/91 بمادة 06 مكرر، مرجع سبق ذكره.

و يترتب على هذه الخصائص عدة آثار أهمها في هذا المقام عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي.

كما تتميز الملكية العقارية الوقفية بخصائص إسقاط الملكية عن العين الموقوفة، و التأييد و التصديق.

الموضوع الخامس: السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية

عرفتها المادة 324 من القانون المدني على أنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه عن ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه "

لعله من بين خصائص السند الرسمي أو العقد الناقل للملكية العقارية، أنه:

- وثيقة تصدر عن أشخاص مؤهلين قانوناً.

- وثيقة تصدر طبقاً لأشكال مقرر قانوناً.

1-الأشخاص المؤهلون قانوناً لإصدار السندات الرسمية:

يقصد بهم "الموظف" في مفهوم المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 " يعتبر موظفاً كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري..." ولعل هذا التعريف ينطبق أيضاً على مدير أملاك الدولة، أو الضابط العمومي، الذي يعتبر كل شخص منحه القانون هذه الصفة كالموثق طبقاً للمادة 03 من القانون 02-06 المؤرخ في 2006-02-20 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، أو الشخص المكلف بخدمة عامة و هو شخص خوله القانون هذه الصفة بمناسبة المهمة المسندة إليه.

و في هذا الصدد، اعتبرت المواد 62، 64 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بأن القضاة و الموثقين و الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أشخاص مؤهلين للمصادقة على هوية الأطراف في السندات الرسمية المعاينة

للملكية العقارية و الخاضعة للشهر العقاري، و يلحق بهم مدير أملاك الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

2- سلطة الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة في تحرير السند:

لقد حدد القانون الاختصاص الموضوعي و الإقليمي للأشخاص المؤهلين بتحرير السندات الرسمية، فبين الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 اختصاص كل من الوزراء و الوالي في مجال القرارات المعاينة للأملاك الوطنية العمومية كما بين المرسوم التنفيذي 91-65 اختصاص مدير أملاك الدولة بتحرير السندات التي تعين التصرف في العقارات التابعة للدولة و الولاية طبقا للمادة 08 في فقرتها الثانية منه، و كذا الحال بالنسبة للمادة 40 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها عند النص على أن " توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل".

في حين حددت المواد من 86 إلى 88 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي عند التصرف في عقارات البلدية إلى الخواص التي جزئت في ظل الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية، و في غير هذه الحالة يعتبر غير مؤهل باستثناء ما هو منصوص عليه بالمادة 73 من قانون 90-25 المتعلقة بالتصرف للأشخاص العمومية فقد أوكل القانون تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى الوكالة الولائية للتسيير و تنظيم العقاري الحضريين ليتم نقل الملكية العقارية أمام الموثق، هذا الأخير يختص - طبقا للمادة 03 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق - بتحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية، كما بين القانون أيضا اختصاص القضاة ببعض السندات الرسمية الواردة على العقارات، كحالة حكم رسو المزاد وآثاره طبقا لنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

3- مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي:

يقصد بها الأوضاع و الأشكال القانونية المفروضة على القائم بتحرير السند الرسمي الوارد على الملكية العقارية ، فعلى سبيل المثال بين الفصل الخامس من قانون التوثيق الأشكال الواجبة على الموثق عند تحرير السند التوثيقي، بينما بين الفصل الثاني من المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة الشكل التصرفات و السندات التي تتضمن تكوين الأملاك الوطنية العمومية.

- الشهر العقاري للسند الرسمي:

يعرّف الشهر العقاري على أنه عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 202 من القانون المدني "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف".³²

و عرف أيضا بأنه "مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة و الدقيقة المفروضة على الأفراد و المعنيين بالحقوق العينية العقارية، و التي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية".³³

و لقد اعتمدت الجزائر في ذلك نظاما للشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كمرحلة انتقالية أبقى على نظام الشهر الشخصي الاختياري.

في ظل هذا النظام المتبع لا يعتد مطلقا بالملكية ما لم يتم شهر سند المتضمن معاينة التصرف أو الحق، فالقيد شرط لوجود التصرفات و الحقوق في ظله، طبقا للمواد 15 و 16 من الأمر 75-74، و لقد اعتنى المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتبيان شروط و إجراءات عملية الشهر العقاري، حيث لا يخضع لها إلا السندات الرسمية كما بينا

³² - المادة 683 من الأمر 58/75، المؤرخ في رقم 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، العدد 78.

³³ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 81.

التي تراعي إجراء تعيين الأطراف و العقارات و قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88، 89 من المرسوم المذكور، و يحوز المحافظ العقاري في ظل هذا النظام على دور مهم أين يقوم بمراقبة احترام الشروط القانونية المنضمة للعملية و توافر التراخيص اللازمة لذلك قانونا، لا سيما احترام رخص و شهادات التعمير كرخصة التجزئة عند تجزئة العقار إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر و شهادة التقسيم عند تقسيم ملكية عقارية مبنية، و رخصة البناء في حالة تغيير المحتويات المادية للعقار بالبناء و كذا شهادة المطابقة عند تصرف المرقى العقاري في البنايات المشيدة على قطعة أرضية تنازلت له عنها الدولة طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، كذلك الحال بالنسبة للتصرفات الواردة على المحال السكنية والمهنية و التجارية كما قرره القانون 08-15 المتعلق قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

4- آثار تخلف الرسمية و الشهر

باستثناء السندات العرفية الواردة على ملكية عقارية خاصة الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971 و التي اعترف لها المشرع بالقوة الكاملة في إثبات الملكية العقارية بموجب المرسوم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 المعدل للمرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري، و بسبب نظام الشهر الشخصي الاختياري المتبع آنذاك لا تقبل غير السندات الرسمية و المشهرة لإثبات الملكية العقارية، و كأثر لهذا فإن البناء المشيد على قطعة أرض دون أن يحوز صاحبها على السند المقبول يشكل اعتداء على ملكية الغير بالبناء غير الشرعي يجب هدمه و لو حاز صاحبه على رخصة للبناء، إذ أن الملكية و « كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له » إلا من تاريخ الشهر و قد أكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها، المؤرخ في 16-11-2000 الذي جاء فيه «...إن قضاة الموضوع باستنادهم إلى نتائج الخبرة التي أكدت أن المطعون ضده اكتسب الأرض عن طريق عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1994، فيما الطاعن يستند إلى شرعية رخصة البناء التي أعطيت له استنادا

إلى عقد عرفي أبرم بتاريخ 20-05-1975 و التي لا ترقى إلى مصاف العقد الإداري الذي بحوزة المطعون ضده فإنهم استبعدوها ضمنا و بالتالي جاء تسبيبهم كافي.

و رغم وضوح النصوص القانونية إلا أن القضاء أقر في فترة زمنية لا يستهان بها بصحة السندات العرفية المثبتة لتصرفات العقارية المبرمة بعد 01-01-1971 و استمر الحال إلى تاريخ 18-02-1997 أين تدخلت المحكمة العليا بالقرار رقم 156-136 عن الغرف مجتمعة الذي قرر البطلان المطلق لكل تصرف يعاين الملكية العقارية بموجب سند عرفي، بعد أن خلقت هذه الوضعية العديد من الأحكام الخالية من البيانات الوجوبية لتعيين العقارات فتعذر بذلك شهرها، فقد بينت الإحصائيات الصادرة عن وزارة العدل في هذا المجال عن وجود أكثر من ثلاثة آلاف حكم استحال تسجيلها و شهرها، و هي سندات برر أصحابها حقوقهم في البناء بموجبها و لو بشكل غير شرعي على اعتبار أنها تشكل في نظرهم أحكام قضائية صدرت طبقا للقانون.

الموضوع السادس: أدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري

نشير على أن المشرع الجزائري نص صراحة على أدوات التهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، كما نص على بصورة أدق على هذه الأدوات في المرسوم التنفيذي 177/91 والمرسوم 178/91 المؤرخين في 28/05/1991، من خلال أهداف ومحتوى وكيفيات إعدادها وتحضيرها ومميزات كل واحدة منها.

وتتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

ولعل أهمية أدوات التهيئة والتعمير تهدف بالدرجة الأولى إلى تنظيم المجال العمراني للبلدية، أو تنظيم عملية البناء وفق ضوابط وقواعد قانونية.

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (Plan d'occupation du sol)

حسب نص المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري والفضاء العمراني، يحدد

- التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.
- أو بعبارة أخرى هو أداة الهدف منها الوصول الى موازنة ما بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة وكذا الصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.
- هو أداة ترسم من خلالها السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.
- هو مخطط إلزامي، يفرض على كل بلدية اعتماده، آخذا بعين الاعتبار خصوصية كل بلدية.
- هو مخطط يتضمن الدراسة أو النظرة المستقبلية لتنظيم قطاع التعمير في البلدية (عملية البناء، الأراضي، المرافق المختلفة....).³⁴

مصطلحات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- مخطط أو تخطيط :** حسب المادة 11 من ق ت ت ت فانه يحدد على أنه إجراء من خلاله توضع المساحة والنشاط الحضري تحت سلطة قواعد قانونية للتعمير والتهيئة، فهو يعبر عن إرادة للتنظيم و التأطير والتوجيه للنشاط الحضري.
- توجيهي:** تعبر عن خاصية المخطط التي تمثل التدرجي للمخطط مقارنة بأدوات الأخرى للتعمير، وبموجب المادة 16 فإنه يعتبر أداة محلية وهو مرجع لمخطط شغل الأراضي.
- تهيئة:** يهدف إلى تنمية متناسقة لمجموع الإقليم الذي يشمل المخطط التوجيهي حسب خصوصية وضرورة كل مساحة.
- التعمير:** يهدف تنظيم النشاط الحضري والبناء وفق قواعد محددة في قانون العمران.

خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- من خلال القانون 23/90 والمرسوم التنفيذي 177/91، يمكن استخلاص الخصائص التالية، هي:

³⁴ - Maouia Saidouni, élément d introduction a l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000, P 143.

- المخطط التوجيهي أداة ذات بعد محالي:

يحدد هذا المخطط توجيهات التهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو مجموع البلديات، التي تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية.

- الطابع التنبؤي والإلزامي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

من خلال الماد 38 من القانون 29/90 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتحلى بطابع التنبؤ والتقدير أو التخطيط المستقبلي، فهو يرسم السياسة والتوجيهات العمرانية المستقبلية.

- الطابع القانوني و التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعمير قانونية، فمن خلاله يمكن مواجهة الغير بمجرد المصادقة عليه، ويصبح إلزاميا من جهة، ومن جهة أخرى هو أداة تقنية إذ يحدد القواعد المطبقة في المنطقة المتواجد فيها قطاعات التعمير.

- الطابع المؤقت والشمولي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يظهر الطابع المؤقت من خلال إمكانية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حتى يتمشى مع مختلف المستجدات التي قد تطرأ على سياسة التخطيط في الدولة، أما من حيث أن شمولي، كونه يشمل إقليم بلدية أو أكثر من ذلك.

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

من خلال القراءة المتمعة لأحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة المادة 11 منه، المعدل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ففي المادة 04 منه، حدد المشرع مجموعة من الأهداف نذكرها فيما يلي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
- تحديد شروط عقلانية لاستعمال المجال ويهدف إلى استغلال عقلائي والمثالي للموارد الاقتصادية.
- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب أو المتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى قابلة للتعمير.

- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
 - الحفاظ على النشاط الفلاحي.
 - تحديد المناطق التي يتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
 - يحدد توقعات التعمير وقواعده.³⁵
- كما نلاحظ أن أهداف التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المحميات.
- تظهر أهمية التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.
- كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية، لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها وكذا طرق استعمالها تقاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية، وبهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.
- إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**
- حدد المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،³⁶ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، مجموعة من الإجراءات والشكليات لإعداد وتحضير هذا المخطط، و هي على النحو التالي:
- المرحلة الأولى:** إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية:

³⁵ - CF. manuel 1: Les instruments et les actes d'aménagement et d'urbanisme en Algérie: synthèses des textes en vigueur, wilaya d'Alger, agence URBANIS? juin 2002, p 4-5

³⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليها ، ج ر 26.

يقوم المجلس الشعبي البلدي المهني بإقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة، تتضمن النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

المرحلة الثانية: تبليغ المداولة

تبليغ المداولة المصادق عليها من طرف أعضاء المجلس الشعبي إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، ثم تنشر هذه المداولة لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المرحلة الثالثة: إصدار قرار إداري يحدد من خلاله محيط تدخل المخطط

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك حسب كل الحالات التالية:

1- الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة: بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا ما أكدته أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

المرحلة الرابعة: استشارة بعض المؤسسات والهيئات العمومية:

ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإبلاغ

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. ولهؤلاء المرسل إليهم أجل خمسة (15) عشر يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية عند انقضاء مهلة خمسة (15) عشر يوما بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ويستشار وجوبا:

أ)- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في الولاية:

- التعمير،
- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،
- الأشغال العمومية،
- المباني والمواقع الأثرية،
- البريد والمواصلات.

ب)- بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة،
- النقل،

- توزيع الماء.

ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة، و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عدّ رأيها بالموافقة.

المرحلة الخامسة: عرض المخطط على الاستقضاء العمومي (التحقيق العمومي)

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا إداريا، يعرض بموجبه مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الجمهور للتحقيق العمومي، و ذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما المشار إليها أعلاه، يتضمن هذا القرار:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة،

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه، مع الإشارة إلى أن مدة التحقيق تقدر بمدة 45 يوما،

- تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقضاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي، و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يمكن أن تدون الملاحظات يوما بيوم حول المخطط في سجل خاص موقع ومرقم من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

يقفل سجل الاستقصاء العمومي بعد انقضاء مهلة 45 يوما، بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها، و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المرحلة السادسة: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:

- بقرار من قبل الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني، أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 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.

المرحلة السابعة: وضع المخطط تحت تصرف الجمهور

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الصفة الرسمية مباشرة بعد المصادقة عليه، ولا يمكن مراجعته حسب نص المادة 28 من القانون 29/90 إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، وتتم عملية المصادقة على التعديلات والمراجعات بنفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تطرقت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 إلى محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتضمن على:

أولاً: الوثائق المكتوبة

1- تقرير توجيهي (Rapport d'orientation) يقدم فيه ما يأتي:

- (أ)- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والثقافي للتراب المعني، قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية³⁷.
- (ب)- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية.

³⁷ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 (ج ر 62) المعدل والمتمّم للمرسوم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

... يعتبر التقرير التوجيهي بمثابة باب تمهيدي يسهل معرفة حالة البلدية أو البلديات المعنية، حيث يشخص نمط التهيئة وفق التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية، كما يعتبر أيضا دليل و وثيقة تكاملية مع لائحة التنظيم محددا فيها القواعد القانونية لكل منطقة.³⁸

2- **لائحة التنظيم:** تحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة، ومن خلال هذا يجب أن تحدد ما يأتي:

- وجهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق تدخل الأنسجة العمرانية القائمة، ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، مع تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.
- يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني، كما هي واردة في الفصل الرابع المعدل والمتمم من القانون 29/90.

-القسم الأول: الساحل.

-القسم الثاني: الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة.

-القسم الثالث: الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد..

ثانيا: الوثائق البيانية:³⁹ تشمل هذه الوثائق على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم: يظهر المخطط الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق والشبكات المختلفة.

³⁸ - باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص: قانون عقاري،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015، ص 8.

³⁹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 ، مرجع سبق ذكره.

- مخطط التهيئة: يبرز فيه حدود القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلي والقطاع غير قابل للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخططات الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- مخطط تجهيز: يظهر فيه خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

ثانياً: مخطط شغل الأراضي (Plan d'occupation du sol)

- يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه ذلك المخطط الذي يحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي⁴⁰.
- من خلال هذا التعريف فإن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة.

أهداف مخطط شغل الأراضي

- نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 31 صراحة على أهداف مخطط شغل الأراضي، وهي على النحو الآتي:
- يحدد الشكل الحضري لكل منطقة من جهة، وحقوق البناء على الأراضي من جهة أخرى، من خلال نوعية المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، والارتفاقات المقررة لها، وكذا النشاطات المسموح بها،
 - تحديد الأحياء أو الشوارع أو النصب التذكارية أو المواقع أو المناطق الواجب حمايتها وتجديدها أو إصلاحها،

40 - المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- تعيين الكمية القصوى أو الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، أو أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- يضبط المظهر الخارجي للبناءات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و طرق المرور، تحديد الارتفاعات،
- بيان خصائص القطع الأرضية.
- تحديد ارتفاع المباني أو المظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة أو المغارس.
- يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها،
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق أو الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك آجال إنجازها.

أضاف القانون 05/04 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية، أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء⁴¹. ولعل كل هذه التوجيهات تكون في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم.⁴²

⁴¹ - أنظر المادة 04 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة

و التعمير.

⁴² - أنظر سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 176.

تشكيل مخطط شغل الأراضي: يتشكل مخطط شغل الأراضي من:

أولاً: لائحة تنظيم:

وتتضمن ما يلي.:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض رضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها⁴³.

- تتضمن القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء من التراب الوطني والمتمثلة في الساحل، ويضم كافة الجزر والجزيرات، وكذا شريطاً من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر والذي يشمل:

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.⁴⁴

1- الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية ثقافية بارزة : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، تضبط مجال استخدام الأراضي وتسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء والموقع والتجهيز) .

2- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد⁴⁵: تنحصر حقوق البناء في هذه الأراضي كما يحددها التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية أو الاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن

⁴³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 05 / 318 المؤرخ في 2005/09/10 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي

والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

⁴⁴ - المادة 32 من القانون 29/90 ، المرجع السابق ذكره.

⁴⁵ - المادة 48 من القانون 29/90

تتدرج في مخطط شغل الأراضي، ويكمن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

-البنائات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

-البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

-التعديلات في البنائات الموجودة.

كما تتضمن لائحة التنظيم مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها:

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخبز المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.

كما يبين التقنين شروط الأراضي المرتبطة بـ: ⁴⁶

-المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها.

-خصائص القطع الأرضية.

-موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.

-موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

-موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة المادة 21 من المرسوم

التنفيذي 175/91

-ارتفاع المباني.

-المظهر الخارجي.

-موقف السيارات.

46 - المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، (ج ر 51).

-المساحات الفارغة والمغارس.

كما بين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتجدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال انجازها.

ثانيا: مجموعة من الوثائق البيانية⁴⁷

و تتكون من:

- أ - مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)
- ب- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/5000 أو 1/1000)
- ج - خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد وتبين الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.
- د- مخطط الواقع القائم بمقياس (1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيّد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة،
- هـ - مخطط تهيئة عامة بمقياس (1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة ما إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمومي (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمنه على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما عي محددة في البند(1) من هذه المادة مسحوبة باستحوار يجسّد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

⁴⁷ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، (ج ر 26) .

- وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في البند (2) تعد وجوبا بمقياس 1/500، إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

إعداد مخطط شغل الأراضي

تضمنت المواد من 02 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 178/91 أهم إجراءات إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي، وهي على النحو الآتي:

المرحلة الأولى: مداولة المجلس الشعبي البلدي

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية هذه المداولة، تتضمن :

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

- بيان يبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية أو الهيئات أو المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

المرحلة الثانية: تبليغ المداولة

يتم تبليغ مداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم نشرها بمقر البلدية المعنية أو البلديات المعنية لمدة شهر.

المرحلة الثالثة: إصدار قرار إداري يحدد من خلاله محيط تدخل المخطط

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة ولتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

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

- أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية ما بين البلديات.

المرحلة الرابعة: جمع الآراء والتشاور مع الهيئات والمصالح والإدارات العمومية

ولعل الهدف من ذلك هو اطلاعهم بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهم مهلة خمسة عشر (15) يوما من يوم استلامهم المقرر، لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

وفي حالة انقضاء المهلة، يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار يعين قائمة الإدارات العمومية أو الهيئات ولمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي يستشار وجوبا:

(أ) - بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

-التهيئة العمرانية، هذه المصالح الأخرى استحدثها المرسوم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم 178/91.⁴⁸

(ب) - بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في مستوى المحلي:

توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.

⁴⁸ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 318/5 المؤرخ في 2005/12/10، المرجع السابق ذكره.

المرحلة الخامسة: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي

يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، وتمهل (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم نجب في هذا الأجل عدّ رأيها موافقا.

المرحلة السادسة: مرحلة الاستقصاء أو التحقيق العمومي

يخضع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد، ينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المهنية طوال مدة الاستقصاء، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويشترط في هذا القرار أن:

- يحدّد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبيّن تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

يقفل سجل الاستقصاء العمومي عند انتهاء المدة القانونية، ويوقعه المحقق المفوض أو المحققين المفوضين، كما يقوم هذا الأخير خلال خمسة عشر (15) الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المهنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

المرحلة السابعة: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفله والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، يصادق المجلس

الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء 4 ، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار.

وإذا انتهت المدة الممنوحة للوالي ولم يبد رأيه، عدّ رأيه موافقا، وفي هذه الحالة يبلغ المخطط على الخصوص إلى:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.

المرحلة الثامنة: وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي وتبليغه للهيئات المعنية، يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية وضع تحت التصرف.
- المكان والأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

مراجعة مخطط شغل الأراضي:

طبقا لنص المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي وعد استشارة الوالي المختص إقليميا أو الولاية المختصين إقليميا، وبتوافر الشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبنى موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلي تجديده.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من الصادقة عليه من أغلبية ملاك البناءات والبالغ على الأقل نصف العدد والتي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت الحاجة في إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق علي م ا رجعة المخطط في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

الموضوع السابع: عقود وشهادات التعمير طبقا للمرسوم التنفيذي (19/15)

أولاً: شهادة التعمير

تعريفها: شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على " بطاقة معلومات " لاستعمالها ، على سبيل الإشارة ، لكل غرض مناسب ، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

طلب شهادة التعمير: يعدّ طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي

شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب ،
 - اسم مالك الأرض،
 - تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
 - تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك ،
- ويودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2)
- بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، ثم

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ثم تبلغ خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. بيانات شهادة التعمير: يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات 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، أو أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل..)،
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات ،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

صلاحية شهادة التعمير: ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر.

يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، مع إمكانية رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة⁴⁹.

ثانيا: رخصة التجزئة

تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

تقديم الطلب: يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة ويوقع عليه. كما يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية،
 - أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،
 - أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- ويجب أن يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:
- 1- تصميم للموقع، يعد على سَلَم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

49 - والمتتمثلة في جهات القضاء الإداري: المحكمة الإدارية كدرجة أولى، ومجلس الدولة كدرجة ثانية.

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

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتتقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

5- برنامج الأشغال الذي وضع الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء ،

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنايات يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى، ففي هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

إضافة إلى ذلك، يتم 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.

ثم يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن

تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، ويجب أن توضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

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

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية. ثم تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، وينبغي على الأشخاص العمومي والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها. ويمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي، والذي يتم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به.

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على

مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

و في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية. يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية ،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه. يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، أما تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تبليغ رخصة التجزئة: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) الموالين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصيص، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.

و تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

و تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة.

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،
 - المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
 - المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.
- توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.
- يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.
- كما يمكن للشخص الذي رفض طلبه أن يلجأ إلى القضاء الإداري.

ثالثا: شهادة التقسيم

تعريفها: تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدد أقسام، ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها.

طلب شهادة التقسيم:

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق، ويجب على المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية،
- وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،
- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

كما يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، والذي يشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- 1 - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تركز المشروع ،
- 2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

إعداد وتحضير شهادة التقسيم:

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، والذي يجب أن يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم 19/15 المنصوص عليه آنفا، بخصوص رخصة البناء،

وتبَلَّغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، والتي وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

ويمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما، كما أمكن المشرع صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن⁵⁰.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

رابعا: رخصة البناء

يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 90-29 مع مراعاة المادة الأولى من لمرسوم 15-19.

إجراءات طلب رخصة البناء :

50 - المادة 03/40 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر 7).

يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه.

كما يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 .

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75.

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

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، ففي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

أولا / الملف الإداري، ويحتوي على:

1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، ففي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ثانيا / الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على:

- 1 - مخطط الموقع على سَلَم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2 - مخطط الكتلة على سَلَم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² أو على سَلَم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م² وعلى سَلَم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²

ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
 - ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،
 - بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3 - التصاميم المختلفة المعدة على السَلَم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سَلَم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سَلَم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
- وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، كما يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء

المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك

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

ثالثا / الملف التقني، ويحتوي على:

1 - باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة

بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،

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

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقريراً يحدده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية،

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ويجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بمهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها، وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29. يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية. كما يجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلاّ سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

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

إعداد وتحضير رخصة البناء :

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 تطبيقاً 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 الأخذ 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 المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العمومية أو المصالح، أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

يعدّ الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا رداً في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عمومية، كل من :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90 - 29 ،

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

الحالة الأولى: عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيرها بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم 19/15، ففي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ثم يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

الحالة الثانية: عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم 15-19.

ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تبليغ القرار:

في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب، وفي حالة القرار الإيجابي يبلغ إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب.

كما يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، ويتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

حالات منع الترخيص بالبناء :

الحالة الأولى: لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

الحالة الثانية: يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المشار إليها، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و / أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

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

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرر.

حالات تأجيل منح رخصة البناء :

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، الذي تصدره المختصة في منح رخصة البناء، ويصدر هذا القرار في حالة ما إذا القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

تبليغ رخصة البناء : يبلغ صاحب الطلب بالقرار تضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة

من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور مقرر المجلس الشعبي البلدي، تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1).

حالات إلغاء رخصة البناء: تعدّ رخصة البناء ملغاة في الحالات الآتية:

الحالة الأولى: إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، و يتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة، شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

الحالة الثانية: في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل.

الحالة الثانية: في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

صلاحيات الشباك الوحيد: وهو على نوعين، الشباك الوحيد البلدي، الشباك الوحيد الولائي.

1- الشباك الوحيد البلدي: يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من:

الأعضاء الدائمة:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا،
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،
 - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
 - مفتش التعمير،
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- الأعضاء المدعويين:** يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء، من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
 - ممثل الحماية المدنية،
 - ممثل مديرية البيئة للولاية،
 - ممثل مديرية السياحة للولاية،
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية،
 - ممثل الصحة والسكان،
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله. وتتمثل مهمة مصالح التعمير على مستوى البلدية في تولي الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي :
- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها،
 - تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
-
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب،
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا
- القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

عمل الشباك:

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، غير أنه، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة .

2- الشباك الوحيد الولائي:

يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الوالي،

- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
 - عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما،
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
 - مدير أملاك الدولة أو ممثله،
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
 - مدير الموارد المائية أو ممثله،
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله،
 - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله،
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG) ،
 - مدير البيئة أو ممثله،
 - مدير السياحة أو ممثله،
 - مدير الثقافة أو ممثله،
 - مدير الصحة والسكان أو ممثله.
- كما يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

عمل الشباك:

- يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل، من تاريخ الاجتماع.

يزوّد الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تتصّب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه،
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية،
 - إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية،
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
 - تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية،
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
 - استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمّون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
 - ضبط البطاقة الإلكترونية.
- يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية، بموجب قرار يمضي من طرف الوالي المختص إقليميا.

ويلتزم يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة، والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

حالات عدم اقتناع الطالب عدم الرد عليه:

- 1- يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تمّ تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل

إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما

2- يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. وكآخر إجراء، يمكن لطالب رخصة البناء اللجوء إلى القضاء وبالتحديد إلى القضاء الإداري.

رابعاً: شهادة المطابقة

تعريفها:

هي وثيقة إدارية تسلّم للمعني بالأمر بناء على طلبه مباشرة بعد انتهائه من عملية البناء، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 التي تلزم المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

ويكون تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخص البناء المسلمّة من طرفه أو تلك المسلمّة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

أهمية شهادة المطابقة: تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

تقديم الطلب: في إطار أحكام المادة 54 من المرسوم 15-19، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

الإعداد والتحضير: ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها.

يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم 15-19 مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

كما تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 من المرسوم 15-19، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل، بعدها يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة، وتذكر في هذا المحضر جميع

الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، ويجب على أعضاء اللجنة التوقيع على هذا المحضر في نفس اليوم. وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

تسليم الشهادة: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بيّن محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تمّ الانتهاء من أشغالها، أمّا إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 .

ويمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله. ويحق لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تمّ تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً.

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن لطالب شهادة المطابقة أن يلجأ إلى القضاء الإداري.

خامسا: رخصة الهدم

طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 لا يمكن القيام بأي عملي هدم، جزئية أو كلية، لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون 51.04/98

يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، وفي جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض، يجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء.

تقديم طلب رخصة الهدم: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من طرف مالك البنائة الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء، الوثائق الآتية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون 29/90،

- توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 ،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنائة المعنية،

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

⁵¹ - قانون رقم 98 - 04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، (ج ر ...).

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

- تصميم الموقع على السّلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخططا للكتلة يعد على سّلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف محضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني ، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،
- مخطط مراحل الهدم وآجالها،
- مخططاً على سّلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

إعداد وتحضير رخصة الهدم:

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم. يحضر الشباك الوحيد الذي تمّ فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، ثم تسلم رخصة الهدم في شكل قرار.

نشير إلى أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية.

تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل عشر (15) يوما ، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

ويجب عليها في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل نفسه، و تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، ويتم تبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.

و ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، ويمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.

وعلى صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تمّ تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية، ففي هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي ردّ، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران .

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ولصاحب الطلب الذي رفض طلبه الحق في اللجوء إلى القضاء.

ولقد نص القانون صراحة على أنه لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلاّ بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁵².

كما ألزم القانون المستفيد من الأشغال أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم⁵³.

انقضاء صلاحية رخصة الهدم: تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية⁵⁴:

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

52 - المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سبق ذكره.

53 - المادة 84، نفس المرجع.

54 - المادة 85، نفس المرجع.

الخاتمة:

تعتبر هذه المطبوعة محاولة منا لتمكين الطالب من تكوين ثقافة قانونية بأسلوب قانوني بسيط، تضمنت بالدرجة 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.

لكن الجانب التقني لجوانب عملية البناء المختلفة لم نتطرق إليها كونها معلومات تقنية تحتاج إلى معرفة علمية تقنية في مجال الأشغال العمومية أو المدنية وحتى الهندسة المعمارية، لذلك انصببت دراستنا على الجانب القانوني الذي نصت عليها قوانين التهيئة والتعمير المختلفة والقانون 19/15 المتعلق بعقود التعمير.

لكن يبقى هذا العمل غير كامل يحتاج إلى إضافة تقنية من أصحاب الاختصاص، متمنين أن تتاح لنا الفرصة من أجل عمل جماعي معهم.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب:

- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دون عدد طبعة، دون دار النشر، 1996.
- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 2003.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، دار هومة، ط 2، 2000.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الطبعة الخامسة ، الجزائر ، 2006.
- نعيمة حاجي، المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

2- النصوص القانونية:

- الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.
- الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/29، المتضمن القانون المدني.
- الأمر 26/95 المؤرخ بتاريخ 1995/09/25، يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأحكام العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.
- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، (ج ر 49).
- القانون 04 / 98 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، (ج ر 40).
- القانون 10/02، المؤرخ في 2002/12/14، يعدل ويتمم القانون 10/91 الصادر 1991/04/27 والمتعلق بالأوقاف، (ج ر 83).

- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2015، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، (ج ر 44).
- القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2013، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (ج ر 43).
- القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، (ج ر 51).
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليها ، (ج ر 26).
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، (ج ر 26) .
- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وكيفيات ضبط ذلك، (ج ر 60).
- المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 (ج ر 62) المعدل والمتمم للمرسوم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.
- المرسوم التنفيذي 318 / 05 المؤرخ في 2005/09/10 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، (ج ر 62).
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر 7).
- المنشور رقم 275، الصادر عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 1991/01/23، المتضمن الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية.

3- المجالات والدوريات:

- أحمد بن زايد، رخصة البناء، نشرة القضاة، العدد الأول، 1989 وزارة العدل.

- المخالفات العمرانية، مقال منشور على شبكة الأنترنت، موقع مدونة العمران في الجزائر. <https://diriurbs.blogspot.com>.
- حديدي بوزيد، القواعد العامة للعمران ،برنامج الدروس الخاصة بشروط العمران وحماية البيئة ،المديرية العامة للأمن الوطني ،مديرية التعليم ومدارس الشرطة ،الجزائر، 2000 .
- عبد المجيد هلال و د عبد الله فاضل، القضايا البيئية في أدوات التعمير وإعداد التراب، حالة مدينة سطات المغرب، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، جوان 2017.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أفريل، 2006.

4- الرسائل والمحاضرات:

- مجاجي منصور ،النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون ،فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب، البليدة ،سنة ، 2001.
- مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر - ماجستير علوم قانونية -جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012 .
- وزارة التهيئة والتعمير-الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول -ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون، 1995.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، بدون طبعة.
- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015 .

ثانيا: باللغة الأجنبية

- Jaquin morond – devillier , droit de l urbanisme, 4 édition ,Dalloz, 1998.
- Pierre soler– couteaux, droit de l urbanisme, 3édition, Dalloz 2000.

- Maouia Saidouni, élément d introduction a l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000.
- (CF)Manuel: Les instruments et les actes d'aménagement et d'urbanisme en Algérie: synthèses des textes en vigueur, wilaya d'Alger, agence URBANIS , juin 2002.

فهرس المحتويات

مدخل: مصطلحات قانون التعمير.....

الموضوع الأول: تعريف قانون التعمير والطبيعة القانونية لقواعده.....

1- تعريف قوانين التهيئة والتعمير.....

2- الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير.....

الموضوع الثاني: التطور التاريخي لقوانين التعمير في الجزائر.....

1 - مرحلة مابين 1962 إلى 1987: بداية تشكل المنظومة القانونية للتعمير.....

2 - مرحلة مابين 1988-2000: بداية صياغة المنظومة القانونية للتعمير.....

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

الموضوع الثالث: العوامل المؤثرة على قوانين التعمير

1- التضخم القانوني في مجال التعمير.....

2- قوانين التعمير هي قوانين غير متوقعة لظواهر جديدة.....

3- الرقابة العمرانية بين الضعف والانعدام.....

الموضوع الرابع: الملكية العقارية

1- تعريف الملكية.....

2- أصناف الملكية العقارية.....

أ- الأملاك العقارية الوطنية.....

- الأملاك العقارية الوطنية العمومية.....

- الأملاك العقارية الوطنية الخاصة.....

- ب- الأملاك العقارية الخاصة
- الملكية التامة
- الملكية المجزأة
- الملكية المشاعة
- الملكية المشتركة
- ج- الأملاك العقارية الوقفية
- الأملاك العقارية الوقفية الخاصة
- الأملاك العقارية الوقفية العامة

الموضوع الخامس: السندات الرسمية الناقلة للملكية العقارية

- 1- الأشخاص المؤهلون قانونا لإصدار السندات الرسمية
- 2- سلطة الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة في تحرير السند
- 3- مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي
- الشهر العقاري للسند الرسمي
- آثار تخلف الرسمية و الشهر

الموضوع السادس: أدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري

**أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (Plan Directeur d'Aménagement
(et d'Urbanisme**

- 1- مصطلحات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 2- خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- المخطط التوجيهي أداة ذات بعد مجالي
- الطابع التنبؤي والإلزامي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- الطابع القانوني و التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- الطابع المؤقت والشمولي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- 3- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- 4- إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- المرحلة الأولى: إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية
- المرحلة الثانية: تبليغ المداولة
- المرحلة الثالثة: إصدار قرار إداري يحدد من خلاله محيط تدخل المخطط
- المرحلة الرابعة: استشارة بعض المؤسسات والهيئات العمومية
- المرحلة الخامسة: عرض المخطط على الاستقضاء العمومي (التحقيق العمومي)
- المرحلة السادسة: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- المرحلة السابعة: وضع المخطط تحت تصرف الجمهور

- 5-محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- الوثائق المكتوبة.....
- الوثائق البيانية.....

ثانيا: مخطط شغل الأراضي (Plan d'occupation des sols)

- 1-أهداف مخطط شغل الأراضي.....
- 2-تشكيل مخطط شغل الأراضي.....
- أ- لائحة تنظيم
- ب- مجموعة من الوثائق البيانية
- 3-إعداد مخطط شغل الأراضي.....
- المرحلة الأولى: مداولة المجلس الشعبي البلدي
- المرحلة الثانية: تبليغ المداولة.....
- المرحلة الثالثة: إصدار قرار إداري يحدد من خلاله محيط تدخل المخطط
- المرحلة الرابعة: جمع الآراء والتشاور مع الهيئات والمصالح والإدارات العمومية.....
- المرحلة الخامسة: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي.....

- المرحلة السادسة: مرحلة الاستقصاء أو التحقيق العمومي.....
- المرحلة السابعة: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....
- المرحلة الثامنة: وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور.....
- 4- مراجعة مخطط شغل الأراضي.....

الموضوع السابع: عقود وشهادات التعمير طبقا للمرسوم التنفيذي (19/15)

..... أولا: شهادة التعمير.....

1- طلب شهادة التعمير

2- بيانات شهادة التعمير

3- صلاحية شهادة التعمير

..... ثانيا: رخصة التجزئة.....

1- تقديم الطلب

2- تبليغ رخصة التجزئة

..... ثالثا: شهادة التقسيم.....

1- تعريفها

2- طلب شهادة التقسيم

3- إعداد وتحضير شهادة التقسيم

..... رابعا: رخصة البناء.....

1- إجراءات طلب رخصة البناء

- الملف الإداري

- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

- الملف التقني

2- إعداد وتحضير رخصة البناء

3- تبليغ القرار

4- حالات منع الترخيص بالبناء

5- حالات تأجيل منح رخصة البناء

6- تبليغ رخصة البناء

7- حالات إلغاء رخصة البناء

8- صلاحيات الشباك الوحيد

أ- الشباك الوحيد البلدي

ب- الشباك الوحيد الولائي

.....**خامسا: شهادة المطابقة**

1- تعريف شهادة المطابقة

2- أهمية شهادة المطابقة

3- تقديم الطلب

4- الإعداد والتحضير

.....**سادسا: رخصة الهدم**

1- تعريفها

2- تقديم الطلب

3- محتويات الملف

4- الإعداد والتحضير

5- انقضاء صلاحية رخصة الهدم

.....**قائمة المراجع**