

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

الأستاذة: لعور بدرة

أستاذة مساعدة بكلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة بسكرة

مقدمة

بهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي أولى
المشرع في السنوات الأخيرة أهمية بالغة بالنصوص التشريعية المنظمة لمظاهر البناء المخل
بهذه المبادئ يأتي في مقدمتها

القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها
والمراسيم التنفيذية له أهمها وهي على التوالي:

_ المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009 /05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح
بمطابقة البناءات

_ المرسوم التنفيذي رقم 155/09 الصادر في نفس التاريخ المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة
والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما

_ المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات
تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء
وسيرها

_ المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها

_ المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها وهي نصوص تلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة والياء الاهتمام بالمظهر الجمالي للعمران من اجل ترقية إطار مبني مهيا بانسجام , وبين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية .

كما تمثل دعامة محورية لإرساء مبادئ النظام العام العمراني وترقيته من خلال اللجوء إلى تضمين هذه النصوص حلولاً وسطية لمعالجة وضعيات البناءات المنجزة خارج الإطار القانوني على غرار البناءات الغير متممة منذ سنوات طويلة , والبناءات الغير مطابقة لرخصة البناء , البناءات التي انتهى الاجل القانوني المحدد في رخصة بنائها قبل إتمام الاشغال بها , أو البناءات الغير تامة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء أصلا , وهي وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية

لأجل ذلك عمد المشرع إلى تأسيس عقود تعميم جديدة محددة أساسا في :

رخصة البناء على سبيل التسوية ,

رخصة إتمام الانجاز ,

رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية ,

شهادة المطابقة ,

شهادة النفع والتهيئة

وهي وثائق أصبحت أساسية في عقود الإيجار والبيع أو الحصول على عقود الملكية ولما تلعبه هذه العقود من دور مهم تأتي هذه المحاولة لاستقراء النصوص القانونية المستحدثة في مجال التعمير بغية استجلاء الطبيعة القانونية لعقود التعمير المنصوص عليها وإجراءاتها القانونية للإجابة على الإشكالات القانونية التالية : ما مدي مساهمة عقود التعمير المستحدثة في تجسيد نظام عام عمراني متوازن؟

و كيف يتم تحقيق مطابقة البناءات ؟ و ما هي التدابير الرديعية التي رصدها المشرع الجزائري في مجال عدم احترام البناء وقواعد التعمير ؟

و هو ما سنجيب عنه من خلال المحاور التالية

المبحث الأول التعريف بعقود التعمير المستحدثة وإجراءاتها

- **المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقود التعمير**
- **المطلب الثاني : أنواع عقود التعمير**
- **المطلب الثالث : تحقيق المطابقة**

المبحث الثاني إجراءات التحقيق و الرقابة علي عقود التعمير

- **المطلب الأول: دور الجماعات المحلية و مصالح التعمير**
- **المطلب الثاني : دور لجنة الدائرة**
- **المطلب الثالث: دور لجنة الطعن**
- **المطلب الرابع : دور فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء**

التجزئات

والمجموعات السكنية وورشات البناء

المبحث الأول / التعريف بعقود التعمير المستحدثة وإجراءاتها

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقود التعمير

للإحاطة بتعريف عقود التعمير يقتضي أن نضبط مصطلحي العقد و التعمير قانونا في محاولة للوصول إلى تعريف جامع مانع وضبط الطبيعة القانونية لهذه الوثائق

*أولا تعريف العقد : تنص المادة 54 من القانون المدني الجزائري " العقد اتفاق يلتزم بموجه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما " ولإتمام العقد يجب توافر شروط قانونية هي الرضا المحل والسبب

وللعقود أنواع عديدة بالنظر إلى المعيار المعول عليه في تحديدها فبالاستناد إلى المعيار العضوي يمكن أن نصنف العقود التي تكون فيها الدولة أو أشخاص القانون العام تحديدا البلدية والولاية ووزارة التعمير (لصلتها بموضوعنا) عقودا إدارية حسب مقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

هذه الأخيرة عرفها الدكتور /سليمان الطماوي، في كتابه " الأسس العامة للعقود الإدارية – دراسة مقارنة " العقد الإداري هو "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، أية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية، وغير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام " (1) من خلال التعريف السابق للعقد الإداري يمكن تحديد الأسس التي يقوم عليها في :

• أن تكون الإدارة طرفا في العقد و يعد عنصراً مفترضاً لأن العقد الإداري, لا يكون كذلك إلا حينما يكون احد أشخاص القانون العام (الدولة أو احد أجهزتها) طرفاً فيه, و لاشك في أن الأشخاص العامة الإقليمية

(الدولة، الولاية ، البلدية) والأشخاص المرفقية ، تعد جميعها من أشخاص القانون العام

- صلة العقد بالمرفق العام أو اتصال العقد بأحد أنشطة المرفق العام.
- وسائل القانون العام (الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون الخاص)

والسؤال الذي يطرح نفسه على أي أساس اعتبر المشرع الجزائري هذه الوثائق عقودا مع الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات التالية

*اغلب هذه الوثائق أعمال إدارية منفردة (قرارات إدارية)

*العقد الإداري محله تسيير مرفق عام بينما لا تعد رخصة البناء وغير ها من وثائق التعمير كذلك إلا إذا كان طالبها شخصا معنويا عاميا يبتغي تسيير مرفق عام وهذه الوثائق ليست حكرا عليه إذ يتمتع الأشخاص العاديون بهذا الحق إلا ما استثنى بنص

*عدم توحيد المصطلح إذ في الكثير من النصوص يشير إليها المشرع بلفظ القرار (المادة 23 , 49 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك و بلفظ رخص التعمير (م 80 من المرسوم التنفيذي رقم 03/ 06 المؤرخ في 7 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك)

وعليه يبقى استخدام المشرع لمصطلح عقود التعمير يكتنفه الغموض ويحتاج إلى ضبط وتوضيح

*ثانيا مفهوم التعمير

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تندرج في هذا الإطار، و هو يركز على التنبؤات و التقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي و السوسولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي هذا من جهة، و من جهة أخرى يُبنى على الأساس الاقتصادي، لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول، و لارتفاع معدل العمالة و مجاليه خطوط التوسع الجغرافية للمدينة و إشكال شغل الأراضي(2) .

فالتعمير كمفهوم نظري هو مجموع العمليات المركزة و الهادفة إلى تنظيم السكان و النشاطات (المنشآت التجهيزات و وسائل الاتصال على مستوى الإقليم)؛ إذن فهو عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال و تعبئة الفواعل (السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية و الإدارية)

و أشار القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير إلى هذا المصطلح في مادته الأولى بالنص أنها " الوسيلة المثلى، التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية و الموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، و هذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان و توزيعهم، في هذا الإطار " (3)

من خلال المصطلحين يمكن ان نعرف عقود التعمير بأنها " عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة

التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية و الموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، و الأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان و توزيعهم "

المطلب الثاني أنواع عقود التعمير

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها " (4) يقصد بعقود التعمير:

- ✓ شهادة التعمير
- ✓ شهادة التقسيم
- ✓ رخصة التجزئة و شهادة النفع والتهيئة (المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22)
- ✓ رخصة الهدم
- ✓ شهادة التعمير
- ✓ رخصة البناء و رخصة البناء على سبيل التسوية ,
- ✓ رخصة إتمام الانجاز , رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية ,
- ✓ شهادة المطابقة ,

والملاحظ أن العقود المنصوص عليها منها ما يعتبر عقودا تقليدية سبق النص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومنها ما هو مستحدث لم يسبق أن سنه المشرع الجزائري إلى غاية إثراء المنظومة القانونية العمرانية بالقانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها والمراسيم التنفيذية له أهمها رخصة البناء على سبيل التسوية , رخصة إتمام الانجاز , رخصة إتمام الانجاز على سبيل

التسوية , شهادة المطابقة بأحكامها الجديدة , و شهادة النفع والتهيئة المستحدثة بالمرسوم

التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22

وبناء على ذلك نتناول هذه العقود بغية استجلاء طبيعتها القانونية مع تخصيص الشرح الموسع للمستحدث منها:

أولا شهادة التعمير

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

التي جاء فيها "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني ، قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ."

ولذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها ، غير أن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك ، وعليه فلا تسلم إلا بناء على طلب المعني طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

وما يمكن إثارته هنا ، أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير " رخصة " بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية ، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات ، فإنه على صعيد

المنازعات ، يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية وذلك طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ويرى الدكتور عزري الزين ، إنه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا ، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات لسبب واحد وهو ان القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه ، ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعن في كل مرحلة ، بل يقترح أن يكون هناك إلتماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة ، أو أن القول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة ، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والإرتفاقات المرتبطة بها ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء ، فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءا للطعن التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء(5).

وللحصول على هذه الشهادة يجب على المعني أن يقدم طلبا بشأنها يوضح فيه هويته(مالكا ، وكيل ، ..) محددا موضوع هذا الطلب ، وعنوان ومساحة والمراجع المساحية إن وجدت ، وتصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم . ويودع هذا الطلب مرفقا بهذه الوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع .

ويتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء ، ولذا نكتفي بالإحالة إليها .

ويجب أن تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب حيث تتضمن حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 7 يناير 2008 :

_ أحكام تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية

_ الارترفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى

_ إيصال القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

_ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها
أو الموضوعية على الخرائط التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على
القطعة الأرضية لا سيما:

- ❖ ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض
- ❖ حركات التربة (الانزلاق انهيار انسياب الطين ارتصاص تمييع سقوط
الحجارة)
- ❖ الأراضي المعرضة للفيضانات
- ❖ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات
نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة (6)

وتحدد صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ ، وتعتبر المعلومات
الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحية الشهادة وغير قابلة
للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة بناء خلال هذه المدة .

واختيارية شهادة التعمير في أغلب التشريعات على أساس أنها وثيقة توضيحية أو معلوماتية
للمعنيين الحرية في طلبها أم لا . ومهما يكن ، فإن المشرع مكن طالب شهادة التعمير غير
المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه أن يرفع طعنا سلميا ، أو أن يقوم
برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة (المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-176)
دون أن يحدد مواعيد وكيفية هذه الطعون .

ثانيا شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات التعمير ، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من قانون 90-29 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة ، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي .

وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة وكذا إشكالية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها (7).

ثالثا رخصة التجزئة :

من خلال الإطلاع على قانون العمران الجزائري نجد أن المشرع لم يقتصر في اهتمامه بتنظيم هذا القطاع على عملية البناء فقط أو بالوضعيات التي قد يظهر عليها المبنى و هي "رخصة البناء ، رخصة إتمام الإنجاز ، رخصة البناء على سبيل التسوية ، شهادة المطابقة " بل أولى عنايته أيضا لرخصة التجزئة و التي عززها في آخر تعديل للمرسوم التنفيذي رقم 91/176 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 "بشهادة النفع و التهيئة " .

و رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من غيرها من عقود التعمير و هو ما يظهر من خلال ضبط أحكامها في العديد من القوانين ، كما أن المشرع وحد بينها وبين رخصة البناء من حيث الإجراءات في الكثير من الأحكام .

بالرجوع إلى النصوص التشريعية نجد أن المشرع الجزائري قد نص على ما يلي :

التجزئة هي: " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير " . (8)

- "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها". (9)

- تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إذ كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية " . (10)

و من خلال النصوص السابقة يمكن أن نعرف رخصة التجزئة بأنها :

"القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل بيعها أو إيجارها أو تشييد بناية عليها إلا ما استثنى بنص خاص " .

من هذا التعريف يمكن ان نستخلص خصائص رخصة التجزئة إذ انه لا تعد كل عملية تقسيم تجزئة فاختلافها عن باقي العمليات الأخرى يتجلى من خلال نطاق تطبيقها سواء كان موضوعي أو مكاني كما يلي :

- أن يتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى و إن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم لملكية عقارية مثل الملك المشاع و القسمة الميراثية .

_ كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري صادر من سلطة إدارية مختصة.(11)

- يجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء و هذا طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

- يشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة ، و تنصب على الأراضي الغير مبنية الموافقة لمخطط التعمير

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد .

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله .

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة)

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال 3 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة

نطاق تطبيق رخصة التجزئة : إن رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها ، و عليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها . كما فرض عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك .

و يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية ، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير . (12)

امتداد آليات الرقابة إلى عمليات البيع أو الإيجار بالنسبة للأرض المجزأة :

إن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها ، مرهون بتسليم الجهة الإدارية المانحة لرخصة التجزئة شهادة مرجعية تبين مدى تنفيذ الأشغال و مطابقتها مع التوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة . و يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادات و تسليمها ولا يعفى المستفيد من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية ، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.(13)

مضمون رخصة التجزئة : تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي قابلة للاستغلال من خلال إحداث أشغال النفع و التهيئة و التي حددتها المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و هي كالاتي :

- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف .

- مساحات توقيف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه . كما تستلزم عند الإقتضاء ما يلي :

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي و إقامة محلات مهنية

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة .

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة .

ونصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 و على انه " يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة الأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب و يبين الإجراءات و الارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة و كذا آجال إنجاز أشغال التهيئة المقرر ."

و قيد المشرع الجزائري القرار المتضمن رخصة التجزئة بآجال إذ يعتبر منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عنه. غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة و المقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى . و تضاف إلى هذه الآجال ثلاث سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأولى و عندما تصبح الرخصة لاغية ، لا يمكن أن تستمر العملية إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها . (14)

رابعا /الأحكام القانونية لشهادة النفع و التهيئة :

بناء على أن قرار رخصة التجزئة يستوجب تكفل المستفيد منها بإنجاز أشغال التهيئة ذات المنفعة العمومية جاء المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 المستحدث لشهادة النفع و التهيئة من خلال المواد 23 مكرر و 23 مكرر 1،2،3،4،5 . و ذلك تطبيقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و يمكن القول أن هذه الشهادة تشبه شهادة المطابقة بالنسبة لرخصة البناء .

***الطبيعة القانونية لشهادة النفع و التهيئة و مضمونها:** شهادة النفع و التهيئة هي وثيقة إدارية صادر عن الهيئات المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) يطلبها المستفيد من

رخصة التجزئة يثبت من خلالها إتمامه لأشغال النفع العام التي على عاتقه وفقا لمتطلبات رخصة التجزئة .

و يكلف المستفيد من رخصة التجزئة وجوبا بالأشغال التي حددتها المادتين 20، 21 على التوالي من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (و التي تم ذكرها في مضمون طلب رخصة التجزئة).

يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة ، عند إتمام أشغال النفع و التهيئة التي على نفقته ، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال و إتمامها . (15)

و يرفق طلب شهادة النفع و التهيئة بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 و يشتمل على الوجهة ، و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض ،

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة .

- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي منجزة مع إظهار ، إذا اقتضى الأمر التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها . (16)

* دراسة طلب شهادة النفع و التهيئة : ترسل في جميع الحالات خمس نسخ لطلب شهادة النفع و التهيئة و الوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض و يكون الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي شاهدا على تاريخ إيداع الطلب ، و هذا بعد التحقق من الوثائق اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لتكوين الملف كما هو منصوص عليها ، و تسجل بشكل مفصل على الوصل ، طبعة الوثائق المودعة (17)

و الدراسة تدور حول مطابقة أشغال النفع و التهيئة المنجزة طبقا لأحكام الوثائق المكتوبة و البيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة . ثم تقوم المصلحة المختصة المكلفة بدراسة الطلب بجمع الآراء و الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و يعتبر الأشخاص العموميون و المصالح التي تمت استشارتها و لم يصرحوا بردهم في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب الرأي ، أنهم قد أصدروا رأيا بالموافقة .

كما يجب في كل الحالات ، على الأشخاص العموميون و المصالح التي تمت استشارتها ، إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في نفس الأجل .(18)

و يبلغ المقرر المتضمن شهادة النفع و التهيئة للطالب خلال ثلاثة أشهر التي تلي إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و إذا استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات ، يجب على الطالب تقديمها ، يتوقف الأجل المحدد و يستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو الاستعلامات .وهو ما نصت عليه المادة 23 مكر ر 5 من المرسوم

307/09

وما يمكن أن نستنتجه من نية المشرع في استحداثه لهذه الشهادة هو السعي إلى وضع التدابير المسبقة التي من شأنها إضفاء التكامل في الأدوار التي تلعبها هذه الوثائق فمن خلال احترام أشغال النفع و التهيئة سيكون تجسيد البناء منوطا بضوابط قانونية ممهدة لرخصة البناء على الوجه الأمثل مما يجنب الطالب العديد من المنازعات التي قد تنثور مستقبلا

خامسا / رخصة الهدم

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة الهدم بل اكتفى بذكر نطاقها و هو ما يتجلى في المادة 60 من القانون رقم 29/90 .

و يمكن تعريفها بأنها :

" القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف . " كما عرفت أيضا بأنها :

" الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملأك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سنداً للبنائيات المجاورة .

و من خلال تعريف رخصة الهدم نستنتج خصائصها و هي كما يلي :

أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة : لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 68 من القانون رقم 29/90).

أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية : أي أما محو أثر البناء القائم تماماً و هي إزالة كلية ، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء ، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل لا الهدم .(19)

نطاق تطبيق رخصة الهدم : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل : المياه المعدنية أو الإستحمامية ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية . (20) و تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون

الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة .(21)

سادسا رخصة البناء

يمكن أن نصل إلى تعريف لرخصة البناء ،من خلال ما يلي :

*البناء هو : "كل بناء أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات."(22)

*الإطار المبني هو: "مجموعة بنايات و مساحات خارجية عمومية ،منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير ".(23)

*المساحة المبنية : "مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول و المساحات التبعية الخارجية."(24)

و طبقا للقانون رقم 29/90 و المراسيم المطبقة له يمكن تعريفها بأنها : "هي تصرف إداري صادر من جهات إدارية مختصة الغاية منه تثبت الإدارة و تيقنها من أن مشروع أو أشغال البناء و التشييد ،و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ".(25)

فرخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ،تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران .

وفي ظل التشريعات المستحدثة في مجال التعمير أضاف المشرع الجزائري رخصة البناء على سبيل التسوية , رخصة إتمام الانجاز , رخصة إتمام الانجاز علي سبيل التسوية , شهادة المطابقة , وهو ما سنتوسع في شرحه في إطار الحديث عن تحقيق المطابقة .

المطلب الثالث تحقيق المطابقة :

أن ظاهرة عدم إتمام البناءات استفحلت خلال العشرية السوداء واختزقت النسيج العمراني فظهرت الحاجة إلى المعالجة التشريعية لإيجاد الحلول لها مع تحسيس المجتمع لإنجاح عملية إتمامها إذ أن وثائق التعمير التقليدية لم تعد كافية لإرساء النظام العام العمراني فاستحدثت تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها كما نصت عليه مبادئ القانون 15/08 الذي يمكن أن نقول انه ليس قانونا عقابيا بقدر ما انه تنظيمي، دون إغفال أن كل من يتحدى القانون والدولة سيواجه إجراءات ردعية صارمة من المصالح المخولة قانونا ، مثلما هو حال كل من يجرؤ على البناء دون رخصة ، والذي لن تتردد السلطات العمومية في هدم بنيته

وحددت مدة صلاحياته بخمس سنوات(باستثناء أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.) (فهو قانون تسوية) ويطبق على كل البناءات التي أنجزت قبل20 جويلية 2008 أما البناءات الحالية فيطبق عليها القانون الساري المفعول بما من شأنه تحقيق جملة من الأهداف أهمها :

*وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات

*تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز

*إرساء ثقافة التملك وسط المواطنين

*ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام(26)

*المساهمة في عملية التأهيل التام للسكنات

*تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير

*إتمام البرنامج الخاص بقطاع السكن في الآجال المحددة

*إرساء مراقبة صارمة في طريقة التشييد وإنجاز السكنات بجميع أنواعها

*حماية وترتيب واقع الإطار المبني في الجزائر والقضاء على الفوضى التي تسود العمران

منذ سنوات

أولا / تعريف تحقيق المطابقة هو عملية تنظيمية لمطابقة البناءات واستكمالها كما يعد عملا

تصريحيا ذا طابع إرادي

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008

المحدد لقواعد المطابقة إنه" الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناء تم إنجازه أو

لم يتم بالنظر إلى التشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"

أما عن البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة فانه يشمل : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها

للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو

الخدمات ، سواء كانت بنايات فردية او بنايات إدارية وعمومية ، تامة أو غير تامة شريطة

أن تصنف في واحدة من الوضعيات التالية :

-البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ،

- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة

المسلمة ،

- البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

و قد استثنى المشرع الجزائري مجموعة من البنايات ذكرها على سبيل الحصر في المواد 16، 37، 39، 40 من القانون رقم 15/08 ، و التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة بل أنها تخضع بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين لعملية الهدم على عاتق المخالف (27) و هي :

حسب المادة 16 من القانون 15/08 :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها ،

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية ، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني ،

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها و التي يستحيل نقلها

- تهيئة البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها .

أكد المشرع الجزائري بصيغة الإلزام كون هذه البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة و يجب

أن تكون بعد معاينتها موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04

و التي تنص على : "...يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة .

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة . و عند انقضاء المهلة ، و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم .

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، وفي حالة عدم وجودها ، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ، و يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية . " المادة 12 من القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90.

- بالنسبة للبناءات المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم 15/08 :

و يتعلق الأمر بالبناءات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية ، و باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، و في هذه الحالة إما أن تتم تسوية الوضعية مع صاحب المبنى أو أن يؤول البناء إلى الهدم و ذلك نفس الإجراءات السابقة .

- بالنسبة للبناءات المنصوص عليها في المادة 39 من القانون رقم 15/08 :

حيث لا يمكن تحقيق المطابقة لأي بناية مشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة . و في هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدار لصاحب البناء غير الشرعي ، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل محدد ، و في حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري أحكام المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 حيث يعرض المبنى إلى الهدم

- بالنسبة للبيانات المنصوص عليها في المادة 40 من القانون رقم 15/08 :

و يتعلق الأمر بالبيانات التي شيدت على قطعة أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية . يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي و إعداد عقد التنازل مقابل سعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمولاك الدولة. وفي هذه الحالة ، و في أجل 6 أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد ، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته ، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز .

ثانيا / الآليات القانونية لتحقيق المطابقة

يتم تحقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها حسب وضعية و حالة كل بناية (28) مع الأخذ بعين الاعتبار :

*الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

*احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء وتخصيص او استعمال المبني

*موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات

يثبت تحقيق مطابقة البيانات عن طريق الآليات القانونية التالية : رخصة البناء على سبيل التسوية , رخصة إتمام الانجاز , رخصة إتمام الانجاز علي سبيل التسوية , شهادة المطابقة . وهي آليات خاصة لمعالجة وضعيات البناء بما يتلاءم و أهداف هذا التشريع خاصة ما يتعلق منها بوضع حد لحالات عدم إنهاء البيانات و ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي و ذلك كما يلي:

1. شهادة المطابقة :

تعتبر من وسائل الرقابة البعدية في يد الإدارة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء ، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء و إحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و مخطط التهيئة و التعمير .

و يعتبر الحصول على هذه الرخصة أمرا وجوبي وفقا لما نصت على ذلك صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 كما يلي : "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها ،إن اقتضى الأمر ذلك ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ."

و بهذا فشهادة المطابقة تتعلق بـ:

- ✓ البناءات التامة الأشغال والمطابقة لرخصة البناء المتحصل عليها.
- ✓ البناءات التامة الأشغال والمتحصل صاحبها على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة (29)

و حسب المادة 61 من القانون رقم 15/08 يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

هذه الأخيرة يقصد بها حسب" المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 المؤرخ في 2009/10/06. : "جميع هياكل و تجهيزات المناطق السكنية ، و مناطق التوسع و المواقع السياحية و المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و كذا المدن الجديدة التي تنتفع بها و تحدد عن طريق أدوات و مخططات التهيئة و العمران المتعلقة بها .

و طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 فإن طرق و شبكات التهيئة العمومية تتكون من ثلاثة أصناف و هي :

1- طرق و شبكات التهيئة العمومية الأولية : و التي تحدد عن طريق :

- " المخطط التوجيهي للتهيئة و العمران المصادق عليه بانتظام .

- مخطط التهيئة لمناطق التوسع في المواقع السياحية .

- مخطط تهيئة المناطق الصناعية أو النشاطات.

- مخطط تهيئة المدينة الجديدة . "المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

و تحتوي على جميع هياكل و تجهيزات الربط التي يجب إنجازها .

2- طرق و شبكات التهيئة العمومية الثانوية : و تحدد حسب طبيعة وجهتها النهائية عن طريق :

- " مخطط شغل الأراضي عندما يتعلق الأمر بمنطقة سكنية .

- مخطط التهيئة السياحية عندما يتعلق الأمر بمنطقة توسع المواقع السياحية .

- المخطط الخاص بتهيئة المناطق الصناعية و النشاطات ، عندما يتعلق الأمر بهذه المناطق.

- المخطط الخاص بتهيئة المدينة الجديدة ، عندما يتعلق الأمر بالمدن الجديدة . "المادة 6 من

المرسوم التنفيذي رقم 315/09

3- طرق و شبكات التهيئة العمومية الثالثة : و تحدد عن طريق :

- " مخطط التهيئة لرخصة البناء .

- مخطط التهيئة لرخصة التجزئة . "المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

أما بالنسبة لكيفيات التكفل بدراساتها وإنجازها و صيانتها فهو كالآتي :

يكون التكفل المالي على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية عندما تكون طرق و شبكات التهيئة العمومية الأولية و الثانوية تابعة للأملك العمومية للدولة أو الجماعات المحلية أو تابعة للأملك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية للتهيئة أو أصحاب التجزئة . (المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09)

أما عندما تربط هذه الطرق و الشبكات بملكيات عقارية خاصة يتعين على المالكين للحقوق العينية العقارية على هذه الملكيات المساهمة في تمويل هذه الهياكل بنسب المساحات و حقوق البناء الممنوحة لهم . و كيفيات تطبيقها تحدد عن طريق قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و المالية و التهيئة العمرانية و العمران . (المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09).

أما موضوع برمجتها فتكون سنوية أو متعددة السنوات ، و عندما لا تخضع لآلية خاصة تسجل هذه الطرق و الشبكات ضمن قائمة استثمارات الدولة و هذا حسب طابعها ،باقترح من القطاعات المعنية أو الجماعات المحلية المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09.

أما طرق و شبكات التهيئة العمومية الثالثة فيكون التكفل المالي على عاتق صاحب التجزئة أو صاحب التهيئة أو صاحب المشروع و من اختصاصهم . المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 يحدد إعداد الدراسات و متابعة أشغال إنجاز طرق و شبكات التهيئة العمومية عن طريق قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و التعمير و الأشغال العمومية و الطاقة و الموارد المائية و البريد و تكنولوجيات الإعلام و الاتصال و التهيئة العمرانية . المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

و عند الاستلام النهائي تكون طرق و شبكات التهيئة العمومية الأولية و الثانوية و الثالثة موضوع تحويل من المؤسسة المنجزة إلى البلدية أو إلى المصالح أو المؤسسات المسيرة

المعنية التي تتكفل بصيانتها. و يتم التحويل عن طريق محضر مرفق بملف تقني ، و مخططات بيانية و مخططات أنية محتملة ، و يتعين على المصالح التقنية المعنية التابعة للدولة و للبلدية و المؤسسات العمومية المختصة ، كل في إطار اختصاصها المحافظة على الوثائق الإدارية و مخططات طرق و شبكات التهيئة العمومية الأولية و الثانوية و الثالثة و أرشيفها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09.

2. رخصة إتمام الإنجاز :

عرفت رخصة إتمام الإنجاز على أنها : "وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها . " (30).

أما إتمام إنجاز البنايات فيقصد به الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التجهيزات التابعة لها ، و الذي يثبت كسابقه عن طريق رخصة إتمام الإنجاز ، حيث يتم تسليمها في إطار أحكام القانون رقم 15/08 إذ يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على هذه الرخصة

و بالنظر إلى وضعية حالة البناء فقد استحدث المشرع الجزائري في القانون رقم 15/08 :

✓ عند انتهاء الأجل الممنوح ، يمكن لصاحب البناية الغير متممة و المتحصل

على رخصة البناء ، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز . (المادة 19)

✓ يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز ، على سبيل التسوية ، صاحب

البناية غير المتممة و الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل . (المادة 22)

3. رخصة بناء على سبيل التسوية : قياسا على رخصة البناء يمكن أن يستفيد من

رخصة بناء على سبيل التسوية صاحب البناية المتممة و الذي لم يتحصل من قبل على

رخصة البناء . (المادة 21 من القانون رقم 08/15)

ثالثا : إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات :

أ- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة أو الشهادة :

حسب القانون 15/08 فإن استصدار شهادة المطابقة أو رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة البناء علي سبيل التسوية يقع على عاتق : المالك و صاحب المشروع : أي عموما كل من منحه القانون الحصول على رخصة البناء ،و أضاف المشرع الجزائري كل متدخل مؤهل ، و هذا وفقا للمادة 23 من القانون 15/08 : "يجب على ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم ،ضمن الشروط و الأجل المحددة في هذا القانون ."

و الأصل في طلب شهادة المطابقة أن يقدم عليه كل شخص انتهى من أشغال البناء إلا أن المشرع الجزائري أخذ بعين الاعتبار حالة عدم التصريح في آجاله فأوجب في المادة 57 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء مطابقة الأشغال بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء .

ب- مضمون الطلب و مكوناته :

إن تحقيق المطابقة يرتبط بوضعيتين : البناءات التامة و البناءات في طور الإنجاز و لكل وضعية إجراءات خاصة بها كما يلي:

*"يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذي تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 ،أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم " . (31) ويتم سحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية

ويعد التصريح في خمس نسخ

* يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يحتوي على ما يأتي :

1. _ عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة : فالبناء في هذه الحالة لا

يخرج عن صورة من الصور الآتية :

***للبناءات التامة المطابقة لرخصة البناء** : هذه الأخيرة تستوجب الحصول على شهادة المطابقة كما نصت المادة 23 الفقرة 2 من القانون رقم 15/08 و التي تنص "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية ."

و في هذه الحالة يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين و يتضمن إظهاراً بإتمام الإنجاز يودع على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع و ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. (32)

* أما بالنسبة للبناءية المتممة و الغير مطابقة لرخصة البناء أخذ المشرع الجزائري بالحسبان الحالات التي قد ينجر فيها المواطن بنائه بصورة غير مطابقة لرخصة البناء و نص على إمكانية التسوية القانونية عن طريق استصدار شهادة المطابقة (وفقاً للمادة 20 من القانون رقم 15/08) و لتتم التسوية يجب الأخذ بعين الاعتبار الملف التالي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،

- مخطط الكتلة للبناءية كما اكتملت بسلم 1/500 ،

- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 ،

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية و الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية

يتم إعداد التصريح في خمس(5) نسخ طبقا لاستمارة ،حيث يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي :

"- اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .

- طلب تحقيق مطابقة البناءة .

- عنوان البناءة و حالة تقدم الأشغال بها.

- مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها،إن وجدت .

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال و إتمامها ،عند الاقتضاء ،

و يجب أن يرفق التصريح بملف تحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون . (المادة 25 من القانون رقم 15/08).

يودع هذا التصريح أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا . يجب أن يدون في سجل خاص ، يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا ،و يمنح وصل استلام للمصرح وهو ما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 15/08

2. عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الانجاز حسب المادة 19 من

القانون رقم 08/15 :

أ- فيما يخص البناءة غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد ،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبنائية ،
- أجل إتمام البنائية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 15/08.
- ب- فيما يخص البنائية غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :**
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ،
- وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات .
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية ،
- أجل إتمام البنائية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 15/08
- 3. عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنائية غير متممة و غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08/15 :**
- الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبنائية تبين الأجزاء الباقي إنجازها
- معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين ، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء ،
- أجل إتمام البنائية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08 ،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون 15/08 :

- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشاركة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين ،كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء ،

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها ،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

أما عن مضمون الطلب و مكوناته : فوفقا لنفس الإجراءات المعمول بها لاستصدار شهادة المطابقة الخاصة بالبنائيات المخالفة لرخصة البناء حدد المشرع إجراءات استصدار رخصة إتمام الإنجاز و أهمها :

- توقيف الأشغال حسب مقتضيات المادة 24 الفقرة 3 و ما بعدها .

- ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالأمر برخصة إتمام الإنجاز بصورتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد لصاحب البناية الأجل لإتمام الأشغال و يقيم هذا الأجل من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات الغير متممة في مفهوم المادتين 19،22 و هذا حسب حجم الباقي إنجازها . غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز الأجل المدة التالية :

- 24 شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني .

- 12 شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .

- 24 شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي .

- 24 شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي المادة 29 من القانون رقم 15/08

ج _ كفايات استئناف إتمام أشغال الإنجاز :

اشتراط المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات على عاتق المستفيد من رخصة إتمام الإنجاز لاستئناف أشغال البناء و هي كالآتي :

- يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناء .و في حالة قبول الطلب ،تسلم رخصة فتح الورشة ، في أجل مدته 8 أيام و يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية و وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز . المادة 56 من القانون رقم

15/08

- يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة المادة 57 من القانون رقم 15/08

- يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة و يسهر على تصريف الفضلات و الحصى و الردوم و نقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناء و يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث و الأذى المادة 59 من القانون رقم 15/08.

- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز أو تجسيدها . المادة 58 من القانون رقم 15/08

- يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب الحصول على شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال على أن يودع هذا الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناء

- يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية للفترة المحددة في وثيقة التعمير كما نصت على ذلك المادة 54 من القانون رقم 15/08.

المبحث الثاني إجراءات التحقيق و الرقابة القانونية علي عقود التعمير

أناط المشرع الجزائري عقود التعمير لهيئات عديدة مختصة بالتحقيق والرقابة من أجل إضفاء الصرامة في تحقيق الأهداف المتوخاة منها وفي هذا الإطار نشير إلى دور كل من :

- الجماعات المحلية ومصالح التعمير و لجنة مراقبة عقود التعمير المنصوص عليها في المرسوم 06/03
- لجنة الدائرة والطعن
- فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء

المطلب الأول/ دور الجماعات المحلية و مصالح التعمير

سوف نقترصر بالحديث على دور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصالح التعمير وذلك لما لهم من سلطات واسعة

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي إن المطلع على النصوص التشريعية المتعلقة بموضوع مطابقة البناءات يلاحظ السلطات الواسعة التي خص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي سنحاول الإلمام بأهمها فيما يلي :

- ✓ تسليم شهادة الربط بالشبكات والتهيئة (م 4 من 08/15)
- ✓ دراسة التصريح المتعلق بالبناءات ذات الوجهة الخاصة المنصوص عليها في المواد 19 20 21 22 (م 24 من 08/15)
- ✓ تسليم شهادة توقيف الأشغال (م 24 من 08/15 _ م 7 من 09/154)

- ✓ إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة (م 35 و م 38 و 43 و 60 من 08/15)
- ✓ سلطة هدم البناء (م 38 من 08/15 _ م 76 مكرر 4 من القانون 90/29)
- ✓ تبليغ المعني بالحفظات المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة أو بالرفض الذي تبديه لجنة الدائرة (م 44 م 45 من 08/15)
- ✓ البت في طلب شهادة النفع والتهيئة (م 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22)
- ✓ بيت في طلب فتح الورشة (م 56 من 08/15)
- ✓ القيام بمعaine انطلاق أشغال إتمام الانجاز وتجسيدها (م 58 من 08/15)
- (
- ✓ يقترح القائمة الاسمية للأعوان المكلفين بالبحث والمعaine (م 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09/155 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما
- ✓ يعد رزنامة الزيارات لأعوان البلدية المكلفة بالبحث والمعaine (م 63 من 08/15)
- ✓ توقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لمخططات التعمير (م 73 من 08/15)
- ✓ العضوية في لجنة الطعن (م 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09/155 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما)

هذا دون أن نغفل السلطات الواسعة له في باقي عقود التعمير التقليدية (رخصة التجزئة رخصة الهدم شهادة التعمير)

دور مصالح التعمير ونعني تحديدا تلك المكلفة بالمساهمة في دراسة عقود التعمير و التي تشمل:

1_ لجنة مراقبة عقود التعمير : إذ بالرجوع إلى نصوص المواد 79, 80, 81 المستحدثثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/ 03 المؤرخ في 7 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك نجد أن المشرع الجزائري انشأ لجنة لمراقبة عقود التعمير على مستوى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي يترأسها حسب الحالة واحد من السلطات المذكورة أنفا أو ممثلهم وتتولى القيام بالمهام التالية :

- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير
- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير

ب_ مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية : إذ يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوم الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع الموافقات و الآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة (المكلفة بالأماكن الوطنية مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكل البنايات التي تستقبل الجمهور و البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن

تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق _ مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة _ مصالح الفلاحة) (33) التي يتعين عليها إبداء رأيها المعلل في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها. " المادة 28 من القانون رقم 15/08. وتعد المصالح التي لم ترد في الأجل موافقة على الطلب

- و تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على مجموعة وثائق حددتها المادة 30 من القانون 15/08 و هي كالآتي:

- التصريح كما تقدم به المصرح ،

- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية ،

- الرأي المعلل للإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها ،

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

و يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة

هذا ويجب التنويه إلى ما تضمنته المادة 57 و 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ، و يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءات تحت طائلة العقوبات ، و إذا لم يتم امتثال المعني لهذه الالتزامات يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعاينة و غلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن . (المادة 24 من القانون رقم 15/08)

المطلب الثاني دور لجنة الدائرة

تنشأ هذه اللجنة على مستوى الدائرة و هي مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات حسب المادة 32 من القانون رقم 15/08 ويبدأ دورها الفعلي بمجرد إيداع الملف من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الأمانة التقنية للجنة (م 31 من القانون رقم 15/08) و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 نجد أن المشرع فصل في تشكيلة هذه اللجنة و كفايات سيرها كما يلي :

(1) تشكيلتها

يتأسس هذه اللجنة رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء

و يحضرها رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء ،مفتش الأملاك الوطنية ، المحافظ العقاري المختص إقليميا رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ، رئيس القسم الفرعي للري ، ممثل مديرية البيئة للولاية ، ممثل مديرية السياحة للولاية ، ممثل مديرية الثقافة للولاية ، ممثل الحماية المدنية ، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية ، ممثل مؤسسة سونلغاز * ، كما يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها (34) .

(2) سير أعمالها

أما عن كفايات سير أعمالها فقد نص المشرع على أنها تجتمع في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية . و في دورات غير عادية كلما دعت الحاجة إلى ذلك. حيث يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09/155

ولا تصح مداولاتها إلى بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية أيام الموالية (المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02).

كما تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. ولا تخرج قراراتها عن واحدة من الصور التالية (المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09) :

***قرار بالقبول** وفي هذه الحالة فإنها توافق على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقا لأحكام القانون رقم 15/08 . وتبت في شكل مقرر يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في الأجال التي يحددها القانون 15/08 هذا الأخير يبلغ المصرح في الأجل المحدد قانون

و في هذه الحالة نص المشرع على آليات لتسوية الوضعية حسب الطبيعة القانونية لملكية العقار. "فعندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد إما أو شهادة المطابقة، و في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها. " المادة 35 من القانون رقم 15/08

أما عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا لوثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية مع حصولها المسبق على رخصة البناء ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار و على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأماك الوطنية ، و لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه ، حيث تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار

أحكام المادة 38 من القانون رقم 15/08 ، و بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة . المادة 36 من القانون رقم 15/08

***أما في حالة تحفظ** إحدى المصالح التي تمت استشارتها فعلى لجنة الدائرة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ ،

*** تقديم موافقة مبدئية بشروط:** عندما يكون تحقيق المطابقة أو إتمام الانجاز مرفقا بشروط تعطي اللجنة موافقتها المبدئية وتبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغ بدوره المصرح بالأهداف المطلوبة

في حالة الموافقة المقيدة بشروط ،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة ، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ،و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده رئيس المجلس الشعبي البلدي . و في حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة ، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك . المادة 44 من القانون رقم 15/08

*** رفض الطلب لسبب معطل** ، يجب أن يبلغ في شكل مقرر معطل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يبلغ بدوره المصرح(35) ويكون بعد استلام نتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح ، حيث تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد ، و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعطل في 15 يوم بعد استلامه . المادة 45 من القانون رقم 15/08

***تطلب ملفا إضافيا من المصرح**

وفي جميع الحالات تدون مداوات هذه اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين .

- و يجب أن تبنت في أجل 3 أشهر من تاريخ إخطارها في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر إلى المعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعللة للأعوان و الإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها ، و لجنة الدائرة هذه مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية بالقيام بالخبرة التي تقررها ، كما يمكنها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها . وهو ما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 15/08

يرسل قرار لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا هذا الأخير يسلم لصاحب التصريح شهادة المطابقة و يخطر عند الاقتضاء السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصه . المادة 43 من القانون رقم 15/08

المطلب الثالث لجنة الطعن :

هي هيئة إدارية أنشأها القانون 15/08 تكلف بالبت في الطعون المرفوعة من المصرح ضد قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة , إذ انه يمكن المصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن ، في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض من لجنة الدائرة

تشكيلتها نصت عليها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09

يرأسها الوالي المختص إقليميا

بحضور رئيس المجلس الشعبي الولائي . وعضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من زملائهما

ومدير كل من : التعمير و البناء _ الأملاك الوطنية _ المحافظة العقارية _ المصالح الفلاحية _ الأشغال العمومية _ الموارد المائية _ الطاقة والمناجم _ البيئة _ السياحة _ الثقافة . و

رئيس المجلس الشعبي البلدي . كما يمكنها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدنا في أشغالها

سير أعمالها

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك ولا تصح مداولاتها إلا بحضور 3/2 أعضائها على الأقل

وتتخذ قراراتها بالأغلبية كما تقوم بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة . المادة 49 من القانون رقم 15/08 . وأعطاه القانون سلطة تعديل قرار لجنة الدائرة حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 155/09

و بعد نهاية أعمال التحقيق و دراسة طلبات الطعن و المعلومات و الوثائق المقدمة فيها ، تبلغ قراراتها إلى لجنة الدائرة .في اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن و تفصل هذه الأخيرة على أساس قرار لجنة الطعن بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغ المعني

هذا ويمكن أن يسلك الطعن في تحقيق المطابقة مسلكا قضائيا إذ تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية المادة (52 من القانون رقم 15/08) وفي هذه المسالة نحيل إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية كون النزاع في هذه الحالة يعد إداريا .

المطلب الرابع دور فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء

اخذ التشريع المرتبط بتحقيق مطابقة البناءات بعدا ردعيا وعقابيا فنص المشرع الجزائري على المخالفات المرتبط بهذه العملية والهيئات المخولة بمعاينتها وهو ما نتناوله تباعا فيما يلي :

أولا معاينة المخالفات المرتبطة بتحقيق المطابقة

خص المشرع الجزائري الفصل الثالث من القانون 15/08 للأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات وعززه بالمرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها الذي حدد مفهوم هؤلاء الأعوان والمهام المنوطة بهم

(1) تعريف فرق المتابعة والتحقيق: هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنية ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها وتعمل هذه الفرق علاوة على المهام التي يناط بها الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 من القانون 90/29 المعدل والمتمم

يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية :

__ مفتشي التعمير _ المهندسين المعماريين _ المهندسين المدنيين _ مهندسي التطبيق في البناء
__ التقنيين السامين في البناء _ المتصرفين الإداريين

ويتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير , او بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

(2) مهامهم:

حسب المواد 62 من القانون 15/08 و 4 و 5 من المرسوم 156/09 (38) تتولى هذه الفرق المهام التالية

__ البحث عن مخالفات القانون 15/08

__ متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها

__ معاينة حالة عدم مطابقة البناءات

__ متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات

__ المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات

__ زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبناءات

__ استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها

__ غلق الورشات غير القانونية

(3) المراقبة التي تقوم بها الفرق: تتم المراقبة التي يقوم بها الأعوان نهارا فقط وأثناء

أيام الراحة وأيام العطل وفق رزنامة يحددها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي لأعوان البلدية أو مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير (م 11 من المرسوم 09/156)

يلزم أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن و معاينة حالة عدم مطابقة البناءات على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح و يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة (المادة 27 من القانون رقم 15/08) ويمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حال عرقلة مهامهم (36)

يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة و مرتكب المخالفة و في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس ليرسل المحضر خلال 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة ونسخة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي او المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في اجل لا يتجاوز 7 ايام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة

ويستثنى من نطاق اختصاص هؤلاء الأعوان دراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة

خاتمة

ما يمكن ان نبديه كملاحظات اساسية بالنسبة لهذا الموضوع

ضرورة ضبط الطبيعة القانونية لوثائق التعمير وتوحيد المصطلح القانوني

ونعني_ شهادة التعمير_ شهادة التقسيم_ رخصة التجزئة و شهادة النفع والتهيئة (المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22) _ رخصة الهدم_ شهادة التعمير_ رخصة البناء و رخصة البناء على سبيل التسوية , رخصة إتمام الانجاز , رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية _ شهادة المطابقة

بما لا يدع مجالا للتأويل مع ضرورة تفعيل هذه الاليات كون الغرض منها يساهم حقيقة في ارساء مبادئ النظام العام العمراني الذي ننشده في الجزائر اذ ان مبادئ القانون 15/08 والمراسيم التنظيمية له من شأنها المساهمة في تغيير نظرة المواطن الجزائري وزرع ثقافة العمران الذي يحقق المظهر الجمالي الذي يجسد من خلا انسجام الاشكال ونوعية واجهات البنايات بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية والذي اضحى مبدا يرقى الى درجة وصفه بالحق العام اذ نصت المادة 12 من القانون 15/08 يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته من جهة وحماية الإطار المبنى وتحريره من حالة الفوضى التي عانى منها لسنوات طويلة، متأسفا من جانب آخر لغياب عمليات التحسيس والمتابعة المرجوة من قبل مصالح البلديات التي لم ترق بعد حسبه إلى ما هو منتظر منها في إطار توعية المواطنين حول أهمية هذه العملية التنظيمية

قائمة المراجع

- (1) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مطبعة جامعة عين شمس، الطبعة 5، 1991
 - (2) سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر. إدارة محلية / المدرسة الوطنية للإدارة: التعمير البلدي: إشكالية الفعلية ؟ _ _ _ _ _ السنة الدراسية 2000/99.
 - (3) المادة 1 من القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 / 08 / 2004
 - (4) المادة 5 المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها
 - (5) عزري الزين،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة) ،دار الفجر ،القاهرة 2005، ص 65،
 - (6) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 03 المؤرخ في 7 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
 - (7) إن أولى إجراءات الحصول على هذه الشهادة أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم يحمل توقيع المعني ، ويرفقه بالوثائق التالية :
- _ نسخة عن عقد الملكية.
- _ توكيلا طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلا وليس مالكا .

_ تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة ، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها و نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

_ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها

بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .

ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض ، ويباشر التحقيق في الملف بنفس الأشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة التجزئة .

ومهما تكن الجهة المختصة ، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب (المادة 31 من المرسوم 91-176)

(8) المادة 2 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20. المحدد

لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها

(9) المادة 57 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق

بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05.

- (10) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991. الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
- (11) المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
- (12) المادة 23 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009. مرجع سابق
- (13) المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991.
- (14) المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991.
- (15) المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.
- (16) المادة 23 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.
- (17) المادة 23 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.
- (18) المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.
- (19) عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 58.

- (20) المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.
- (21) المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28
- (22) المادة 2 الفقرة 1 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008
- (23) المادة 2 الفقرة 6 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008
- (24) المادة 2 الفقرة 12 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008
- (25) المادة 50 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- (26) المادة 15 من القانون رقم 08/15 مرجع سابق
- (27) المادة 17 من القانون رقم 08/15 مرجع سابق
- (28) المادة 18 من القانون رقم 08/15 مرجع سابق
- (29) المادة 20 من القانون رقم 08/15 مرجع سابق
- (30) المادة 2 من القانون رقم 08/15
- (31) المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09/154 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات
- (32) المادة 57 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176.
- (33) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09/154
- ❖ أن مصالح سونلغاز ترافق عملية تطبيق إجراءات قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها من خلال الامتناع عن ربط البناءات غير المسواة وضعيتها بشبكة الكهرباء ذلك أن مصالح التعمير تعمل في إطار السهر على تطبيق هذا القانون الذي لا يقتصر على البناءات الفردية وإنما يشمل أيضا البناءات الإدارية والعمومية،

- بالتنسيق مع شركة سونلغاز على ردع الرافضين للامتثال للقانون حيث سترفض سونلغاز مستقبلا ربط أية بناية لا يملك صاحبها شهادة المطابقة
- (34) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09/155 المؤرخ في 02/05/2009.
- (35) لمعلومات اكثر القرار المؤرخ في 23/07/2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة
- (36) المادة 67 من القانون رقم 08/15
- (37) المرسوم التنفيذي 09/156 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها