



جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة معدة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر اكايمي في مسار
الحقوق تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

- عزوز لغلام

إعداد الطالبين:

- عبدالكريم بويدن

- خالد ساكري

السنة الجامعية:

1437هـ/1438هـ /2016م/2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أثار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى
انجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا
العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف عزوز لـغلام
والذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذه المذكرة.
كما نتوجه بالشكر إلى لجنة المناقشة التي قبلت مناقشة هذه المذكرة

- عبدالكريم بويدن

- خالد ساكري

الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل إلى:

من ربّتي وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات، إلى أعلى إنسان في هذا الوجود أُمّي الحبيبة.
إلى من عمل بكّد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي الكريم أدامه الله لي.

إلى نبع الحنان جدتي الغالية وإلى روح جدي أحمد.

إلى إخوتي وأخواتي محمد ومصطفى وبرايم وحمزة فاطمة الزهراء خديجة

وإلى عمي الغالي داودي

إلى من عمل معي بكّد بغية إتمام هذا العمل، إلى صديقي ورفيق دربي بويدن عبدالكريم وعبدالرزاق

قنيع

إلى كل الأصدقاء.

إلى جميع أساتذة قسم الحقوق وإلى كل طلبة ثانية ماستر قانون عقاري دفعة 2017.

وإلى كل من أسقطهم قلبي ولم يسقطهم قلبي.

خالد ساكري

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أما بعد :

فإلى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين في قوله تعالى

﴿وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ حُسْنًا﴾ العنكبوت: 8

أهدي هذا العمل المتواضع لأمي و أبي بن عيسى العزيزين حفظهم ورعاهم وأطال في الله

في أعمارهم.

اللذان سهرنا وتعبنا على في إتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد.

وإلى أفراد أسرتي، سندي في الدنيا ولا أحصي لهم فضلا

إلى كل أقاربي من كلا العائلتين بويدن ودخينية

إلى كل الأصدقاء و الأحباب من دون استثناء .

إلى أساتذتي الكرام و كل رفقاء الدراسة

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نافعا يستفيد منه جميع الطلبة

المتربصين المقبلين على التخرّج

ملخص

إن أهمية هذه الدراسة هو الإشارة إلى أن تنظيم عملية التهيئة والتعمير بعدما كان غير ثابت وغير دقيق قبل صدور قانون التوجيه العقاري، صدر التوجيه العقاري الذي يعتبر القانون الاطار وجاء قانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أعطى الواجهة الأساسية لتنظيم العمران وتهيئة الأراضي وضوابط قواعد شغلها وبيان ميكانيزمات الرقابة مع الأخذ بعين الاعتبار كل النصوص القانونية ذات الصلة به، كما أن قواعد التهيئة والتعمير هي قواعد آمرة جوهرية تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق هياكلها المتمثلة في كل من البلدية والولاية التي نظمها المشرع وأعطى لها صلاحيات في منح الرخص والشهادات التي لها دور كبير في العملية الرقابية على أشغال التهيئة والتعمير، ومكافحة البناءات الفوضوية وغير مشروعة.

résumé

L'importance de cette étude est à noter que l'organisation du processus d'initialisation et de reconstruction après avoir été mal assurée et inexactes avant la publication de véritable loi d'orientation de la succession, l'orientation de l'immobilier, qui est le cadre de la loi a été publié et est venu la loi n ° 90-25 de la configuration et de la reconstruction, qui a donné l'interface de base pour réglementer l'urbanisation et la création de terres et contrôle des règles déclaration remplie et les mécanismes de contrôle en tenant compte de tous ses textes juridiques pertinents, et les règles de configuration et de reconstruction sont les règles de la commande pour atteindre l'objectif fondamental d'intérêt public par les structures des deux municipalités et de l'État organisé par le législateur et a donné ses pouvoirs Dans l'octroi des licences et des certificats qui ont un rôle important dans le processus de réglementation sur les travaux de configuration et de reconstruction, anti bâtiments chaotiques et illégaux.

فهرس المحتويات

الشكر والعران

الاهداء

ملخص

مقدمة.....أ- ت

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير 8

المبحث الأول : الإطار التشريعي والتنظيمي للهيئات المحلية..... 9

المطلب الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي للولاية..... 9

الفرع الأول: تعريف الولاية..... 9

الفرع الثاني : تطور نظام الولاية 11

الفرع الثالث: الهيئات الولائية وهيكلها 18

المطلب الثاني: الإطار التشريعي والتنظيمي للبلدية 33

الفرع الأول: تعريف البلدية 33

الفرع الثاني : التطور التاريخي للبلدية 35

الفرع الثالث: هيكل البلدية..... 39

المبحث الثاني: الإطار التشريعي والتنظيمي للعمران 39

المطلب الأول: ماهية قانون التهيئة والتعمير 39

الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير وبيان خصائصه..... 39

الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بالقوانين الأخرى..... 43

49.....	المطلب الثاني: اهداف قانون التهيئة والتعمير.....
50.....	الفرع الأول: تعريف بالنظام العام العمراني
50.....	الفرع الثاني: عناصر النظام العمراني.....
55.....	الفرع الثالث: الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة
57.....	الفصل الثاني: الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير.....
58.....	المبحث الأول: لدور الهيئات المحلية في منح الشهادات.....
58.....	المطلب الأول: الشهادات
58.....	الفرع الأول: شهادة التعمير
65.....	الفرع الثاني: شهادة المطابقة.....
70.....	الفرع الثالث: شهادة التقسيم.....
76.....	المبحث الثاني: دور الهيئات المحلية في منح الرخص.....
76.....	المطلب الأول: الرخص.....
76.....	الفرع الأول: رخصة التجزئة.....
85.....	الفرع الثاني: رخصة البناء.....
95.....	الفرع الثالث: رخصة الهدم.....
101.....	الخاتمة

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع

مقدمة

مقدمة

إن المظاهر المشوهة التي أصبحت تتسم بها أغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية في نشاطات البناء والهدم وغيرها، جعلت المشرع يتدخل في كل مرة لمواجهة هذه الظاهرة التي أصبحت تؤرق المواطن وتزيد من أعباء الدولة، فيضع النصوص القانونية الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطات التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي إنجاز وذلك ضمانا لعدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر الإجمالي وغيرها، ولذلك أعطى المشرع الجزائري صلاحيات معتبرة لرئيس مجلس ش ب و الوالي وهذا كسلطي ضبط، سواء بموجب قانون البلدية 10-11 أو بموجب قانون الولاية 07-12، زيادة على ذلك النصوص المتعلقة بالتعمير سواء الرخص و الشهادات.

1- الدوافع والأسباب :

ومما سبق يمكن القول أنه من دوافع اختيارنا للموضوع إضافة لأهميته دافع شخصي ودافع موضوعي، أما الدافع الشخصي فيتمثل في الرغبة والميول الذاتي لمعرفة واكتشاف دور الهيئات المحلية المتمثلة في كل من البلدية والولاية في التهيئة والتعمير، أما فيما يخص الدافع الموضوعي ابراز دور الهيئات المحلية وجهودها في تحقيق تطلعات المواطنين في شتى المجالات ومنها المجال العمراني الذي يعتبر الأساس التي تبنى عليه المجتمعات

2- الأهمية :

أما أهمية الموضوع فتكمن في النقاط التالية:

- كون الموضوع يتناول أحد المقومات الأساسية لدور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير .
- تسليط الضوء على دور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في مجال التهيئة والتعمير التي تتمثل في منح الرخص والشهادات.

3- الأهداف :

ونسعى في دراستنا هذه إلى عدة أهداف أهمها:

- ابراز أهمية البلدية والولاية كهيئات لامركزية في التنظيم الإداري الجزائري.

مقدمة

- أهمية دور الهيئات المحلية في ضبط أدوات التهيئة والتعمير والمحافظة عليها.
- إبراز أهمية الدور الذي يقوم به كل من رئيس م ش ب والوالي في ضبط قواعد التهيئة والتعمير التي بدورها تضبط أدوات التهيئة والتعمير والتقليل من النزاعات الادارية وتنظم مجال العمران.
- تهدف كذلك أنه اذا مارس كل من رئيس م ش ب والوالي صلاحيتهما في المحافظة على قواعد التهيئة والتعمير في اقليم البلدية والولاية لما تتطلبه المصلحة العامة، فهذا حتما يؤدي إلى جلب الاستقرار والازدهار لمجال العمران في كل انحاء الوطن وينظمه تنظيميا محكما.

4- الدراسات السابقة :

ومن الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها في بعض الجزئيات :

- روائية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات رقابة الادارة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2004.
- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الادارة المحلية، جامعة تلمسان، 2011-2012.
- عبدالحليم تينة، تنظيم الإدارة البلدية، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
- حرمة ياسين، صلاحيات رئيس مجلس الشعبي البلدي في حفظ النظام العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية.

الا أن ما يميز دراستنا هذه أنها تناولت الموضوع بشكل أكثر تفصيل، كما أنها تطرقت لمختلف المراسيم والقوانين الجديدة التي صدرت في هذا الصدد.

5- صعوبات الدراسة :

مع الإشارة في هذا الصدد إلى الصعوبات والعراقيل التي واجهتنا في إنجاز هذا الموضوع الذي يشوبه أي نقص أو تقصير فيه، ومنها : قلة المراجع وحتى الموجود منها لم يتناول الموضوع بكامله وإنما تطرق لجزيئة من جزئياته، بالإضافة إلى عدم استقرار القوانين والمراسيم المتعلقة بموضوعنا، زيادة على ذلك حداثة الموضوع .

ولكن رغم الصعوبات السابقة في مثل هذا الموضوع فقد حاولنا تخطي كل الصعاب قدر المستطاع وتحملنا العناء من أجل المساهمة في تسليط الضوء على الموضوع وتوضيحه.

6- الإشكالية :

ان المشرع الجزائري اهتم اهتماما بالغاً بقضية دور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير بما يكتسبه هذا المجال من أهمية، وأعطاه نصوصاً خاصاً في قانون البلدية والولاية، كما خصص في هذه القانون بصلاحيات في التهيئة والتعمير، ان محاولة البحث في هذا الموضوع يضعنا أمام تساؤلات عديدة ومفاهيم مختلفة، ارتأينا طرح الإشكالية الرئيسة التالية:

- فيما تتمثل اختصاصات الهيئات الإقليمية في مجال التهيئة والتعمير؟.

ومن خلال الإشكالية السابقة يمكن طرح عدة أسئلة فرعية:

- ماهية الهيئات المحلية (البلدية والولاية) ؟.

- ما مفهوم التهيئة والتعمير وعلاقته بالقوانين الأخرى؟.

- فيما تتمثل أدوات التهيئة والتعمير؟.

- فيما تتمثل وسائل وأدوات التهيئة والتعمير التي حولها القانون إلى مجلس ش ب للمحافظة على المجال العمراني؟.

7- المنهج :

وفي سبيل الإجابة على الاشكالية السابقة، وفي اطار التكامل المنهجي للدراسي وبغية الوصول إلى نتائج ملموسة وإيجابية فقد اخترنا لدراستنا للموضوع اتباع المنهج الوصفي التحليلي، وذلك بالاعتماد على ما نصت

عليه القوانين، وما تم الوصول اليه من مراجع تعرضت بإسهاب إلى موضوع دور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير.

8- تقسيم البحث:

كان لزاما علينا لدراستنا لموضوع دور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير أن قسمنا الموضوع إلى فصلين بحيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير، بحيث تناولنا في المبحث الأول ماهية الولاية والبلدية، فيما كان المبحث الثاني تعريفا للتهيئة والتعمير .

فيما كان الفصل الثاني مخصصا للاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، من خلال المبحث الأول الذي تطرقنا فيه لدور الهيئات المحلية في الشهادات، بينما خصصنا المبحث الثاني لدور الهيئات المحلية في الرخص.

الكلمات المفتاحية: التهيئة والتعمير، الهيئات المحلية، الرخص والشهادات.

الفصل الأول

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

سوف نتطرق في هذا الفصل الأول إلى الجوانب النظرية لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، لذلك ارتأينا ان نتطرق إلى تعريف كل المفاهيم والمصطلحات التي يتضمنها موضوع دراستنا.

من خلال ذلك قسمنا الدراسة في هذا الفصل إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول إلى الاطار التشريعي والتنظيمي للهيئات المحلية أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه للاطار التشريعي والتنظيمي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الآتي:

المبحث الأول: الاطار التشريعي والتنظيمي للهيئات المحلية

تمثل المجالس البلدية والولائية في التشريع الجزائري مظهرا من مظاهر الممارسة الديمقراطية، وصورة من صور المشاركة الشعبية في صنع القرار وتسيير شؤون المحلية ولذلك ارتأينا أن نتطرق إلى تعريف الهيئات المحلية المتمثلة في كل من الولاية والبلدية، وسوف نقسم الدراسة في هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص المطلب الأول إلى الاطار التشريعي والتنظيمي للولاية، أما المطلب الثاني فخصصناه للاطار التشريعي والتنظيمي للبلدية وذلك على النحو التالي :

المطلب الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي للولاية

ان الحديث عن تطبيقات الإدارة المحلية في القانون الجزائري يفرض علينا دراسة قواعد الولاية طبقا للتشريع المعمول به بحيث قسمنا هنا المطلب الأول إلى ثلاث فروع، تعريف الولاية في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسنخصصه لتطور الولاية، والفرع الثالث نعرض فيه لهياكل الولاية، وذلك تبعا لمايلي:

الفرع الأول: تعريف الولاية .

1/ - مرحلة قانون الولاية لسنة 1969 :

عرفت المادة الأولى من الأمر 69-38 المؤرخ في 23 مايو 1969 المتضمن قانون الولاية . بأنها للولاية " الولاية هي جماعة عمومية إقليمية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي. ولها اختصاصات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية وهي تتكون أيضا منطقة إدارية للدولة » ونصت المادة 2 على تحدث الولاية بقانون و يحدد اسمها ومركزها بموجب مرسوم. و لاشك أن هذا التعريف يعكس الوظائف كثيرة للولاية ومهامها المتنوعة في ظل المرحلة الاشتراكية.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

2/ - مرحلة قانون الولاية لسنة 1990 :

عرفت مشروع الولاية بموجب المادة الأولى من قانون رقم 90-09 المؤرخ في 7 افريل 1990 المتعلق بقانون الولاية . " الولاية هي جماعة عمومية إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال مالي وتشكل مقاطعة إدارية للدولة. تنشأ الولاية بقانون ."

3/ - مرحلة قانون الولاية لسنة 2012 : عرف المشروع الولاية من خلال المادة الأولى: " الولاية هي

الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

وهي أيضا الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية و التشاربية بين الجماعات الإقليمية والدولة¹ .

وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين .

وتدخل في كل مجالات الاختصاص المخول لها بموجب القانون شعارها هو بالشعب وللشعب.

ومن الملاحظة إن التعريف الأخير تميز بالتفصيل مقارنة مع تعريف 1990 فبعد الإعلان إن الولاية جماعة إقليمية أضافت المادة الجديدة عبارة للدولة وهذا الإبراز الربط بين الولاية كتنظيم إداري والدولة باعتبارها الجسم - الأم والوحدة الأساسية.

وفصلت المادة الأولى أكثر بالقول أن الولاية هي الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة واسند إليها بهذه الصفة تنفيذ السياسات العمومية في شتى المجالات التي تعود إليها بالاختصاص وأضافت المادة الولي شعار الولاية وهو بالشعب وللشعب لتأكيد مكانة السلطة الشعبية في التنظيم الإداري الجزائري² .

وتنشأ الولاية طبقا للمادة الأولى من قانون 12-07 بموجب قانون وهو ما يخفي عليها طابعا خاص. ويعطي لها أساسا قانونيا قويا¹ .

¹ أعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، دار الحبور للنشر والتوزيع، ط1، 2012، ص (115 / 116)

² أنظر المادة 1 من قانون 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة رسمية رقم، 12 المؤرخة في 29 فيفري 2012

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

ويكفي القول أن الوزارة وهي تنظيم إداري ادعى وتمتع بسمو المكانة . إلا أنها لا تنشأ بقانون بل بتنظيم . ولا تتمتع بالشخصية الاعتبارية بل تستعمل الشخصية الاعتبارية للدولة وتملك الولاية قانونا اسم ومقر رئيس طبقا للمادة 9 من القانون 07-12 تغيير اسمها ومقرها بموجب مرسوم ويعدل بذات الكيفية².

الفرع الثاني: تطور نظام الولاية

أولا: الولاية في المرحلة الاستعمارية :

خضعت الولاية أثناء مرحلة الاستعمار التشريعي الفرنسي وقد كانت تمثل دعامة أساسية استندت عليها الإدارة الاستعمارية لفرص وجودها وبعث سياستها وهو ما عبر عنه ميثاق الولاية لسنة 1969 بقوله : فالوظيفة العالمية أثناء الإدارة الاستعمارية لم تكن قائمة لشان ضبط المصالح وتأمين خدمة الشعب تطراً لمشاغلها الكلية لدعم نظام الاستعماري " ففي مرحلة معينة كان الحاكم العام وهو رجل عسكري تابع للوزارة الحربية يمثل السلطة الفرنسية ويعاونه مجلس يتشكل من كبار الشخصيات المدنية والعسكرية وله دور استشاري واعترف ميثاق الولاية أن الولايات المؤسسة في بلادنا أثناء الحقبة الاستعمارية كانت مجهزة بمياكل ظاهرها مشابه للولايات القائمة في بلادنا على الصعيد الإداري مع اختلاف من حيث الهدف وحكم بيان الأسباب انه خلال الفترة الاستعمارية بكاملها كانت العمالة أو الولاية تمثل سلطة الدولة وحكومة أجنبية في بلادنا ومتنكرة لأهدافنا وأماننا ومصالح شعبنا . وفي شهر مارس 1848 صدر قانون يضم الجزائر إلى فرنسا وقسمت الجزائر إلى ثلاثة ولايات وهي الجزائر - وهران - قسنطينة يرأس كل منها والي يساعده مجلس الولاية بنفس النمط الفرنسي ثم ادخل عليها تعديلات³.

ثانيا: المرحلة الانتقالية 1962 - 1969:

ورثت الجزائر غداة الاستقلال بنية إدارية فرنسية تمثلت في المجلس العام كهيئة مداولة ومحافظ باعتباره جهة تنفيذية . وعرفت المحافظة مرحلة صعبة بحكم هجرة الأوربيين. غير أن الإطار القانوني ظل ثابتا على الحالة بسبب صدور القانون المشهور 62-12-31 الذي صد العمل بالنصوص الفرنسية وفرضت هذه الحالة تعزيز سلطة

¹أنظر المادة 1 من قانون 07/12 نفسه.

²أنظر المادة 09 من القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية.

³عمار بوضياف، شرح قانون الولاية المرجع السابق، 118/117.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

المحافظ وأنشأت بعض المؤسسات الاستشارية كالجنان الجمهورية لتدخل الاقتصادي والاجتماعي وذالك بناء على طلب المكتب السياسي لجهة التحرير الوطني . والملاحظة أن هذه المجالس ضمت ممثلين عن السكان غير أنهم كانوا معينين من قبل المحافظ ولم تكن تملك سلطة التداول غير أن الدراسات أثبتت أن هذه المجالس لم تنصب في اغلب المناطق¹.

و هناك عدة عوامل كثيرة دفعت السلطة إلى إسراع في إصلاح نظام الولاية بإصدار قانون لها. ولقد شجع على ذلك تضافر عوامل عديدة نذكر منها:

- 1- صدور قانون البلدية سنة 1967 مما فرض على المشروع إتمام المهمة بإصدار قانون للولاية ليكتمل به النظام القانوني للإدارة محلية في الجزائر.
- 2- من الناحية السياسية اتضح بجلاء المنحى الأيديولوجي للدولة وهما فرض القيام بإصلاح في مجال قانون الولاية يتماشى مع الدولة المستقلة ونهجها السياسي².
- 3- إن الفراغ التي عاشته الولاية من حيث المنظومة القانونية رغم صدور نصوص بين الفترة والأخرى فرض على المشروع أن يعجل بإصلاح ليضع حدا لنصوص المرحلة الانتقالية وليعلن رسميا عن النظام القانوني للولاية خاصة بعد إن أثبت عدم تطبيق النصوص السابقة للقانون الولاية (النصوص الانتقالية) في كثير من المناطق كما اشرنا إليها سابقا .

- 4- إن فكرة الدولة المستقلة فرضت مسألة الانفصال قانونيا عن فرنسا بعد أن ثبت تقرر الانفصال السياسي. فلا يصح أبدا الافتخار بوجود دولة مستقلة ثم القول في بعد بتبعتها قانونا لتشريع الفرنسي - فكان صدور قانون للولاية يمثل مظهرا من مظاهر الاستقلال القانوني³.

ثالثا: مرحلة قانون الولاية الأول لسنة 1969 :

اعترف ميثاق الولاية لسنة 1969 إن نظام الولاية في الفترة الاستعمارية تميز بعدم الاستقرار وخدمة الإدارة الاستعمارية وتعقيد الأجهزة الإدارية ونقلها وانعدام التنسيق واعتراف ميثاق الولاية إن النظام الإداري للولاية الموروث من الاحتلال الاستعماري وهو في جميع الأحوال لا بلائم الخيار الاشتراكي للدولة وان السلطة الاشتراكية المنبثقة عن حركة 19 جوان تعهدت انطلاقا من أول بيان لها على تجديد جميع المؤسسات الدولية

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار الجسور الجزائر، ط3، 2013 ص239.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري المرجع السابق، ص239

³ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق ص239.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

حيث جاء في تصريح رئيس مجلس الثورة في أول نوفمبر 1966 مايلى " أن تأجيل هياكلنا الإدارية لاختيار الأفضل للوضع الحقيقي لبلادنا يقتضي اللامركزية وتوزيع السلطات وهكذا فان الهياكل الإدارية للولايات سوف تعزز لتصحح نواقص تخلف الإدارة"¹.

وقد صدر القانون الولاية الأول مع ميثاق للولاية تضمن مقدمة وجوانب تاريخية تتعلق بالتنظيم الإداري أثناء العدة الاستعمارية وأعلن الميثاق عن المبادئ الأساسية للنظام الإداري الجديد وأهداف هذا النظام ووصف ميثاق الولاية بأنها الجماعة الملائمة جدا لبلورة الإرادة الشعبية وتعبئة الطاقات لتحضير الاختيار والانتقاء وتجسيد قرارات السلطة المركزية²

وقدم الميثاق تعريف الولاية وبين هياكل التسيير بدا بالمجلس الشعبي الولاى من حيث عدد أعضائه وكيفية الاختيار ومدة النيابة ودورات المجلس ولجانه ومكتبه وإمكانيات الولاية والمجلس التنفيذي .
وصدر قانون الولاية بموجب أمر حمل رقم 69-38 مؤرخ في 23 مايو 1969. والسر في صدره في شكل وليس قانون إن الدولة في تلك المرحلة لم تكن تحتوي على برلمان منتخب فكان مجلس الثورة يمارس مهمة التشريع ومهمة التنفيذ في ذات الوقت - كما إن الأوامر لها ذات قيمة القانون من حيث الحجية.
ولعل أهم ما حملة أمر 69-38 ما يلي :

- قدم تعريفا واسعا للولاية خاصة من حيث مهامها واختصاصاتها.
- حدد قانون الولاية عدد المنتخبين على مستوى المجلس الشعبي الولاى من 35 إلى 55 عضوا وهذا التحديد لاحقا تكفل به القانون العضوي للانتخابات³.
- حدد قانون الولاية عدد دورات المجلس الشعبي الولاى بثلاث دورات.
- تكفل الحزب الوحيد وقتها وحده بتقديم قائمة المترشحين للانتخابات المجلس الشعبي الولاى
- اسند قانون الولاية لمجلس الشعبي الولاى اختصاصات عديدة مست ميادين مختلفة فلاحية واجتماعية وسياسية واقتصادية ومالية وتربوية وغيرها من الميادين .

¹ أعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع السابق، ص 120.

² أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق ص 241.

³ أعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع السابق، ص 122.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- تضمن قانون الولاية مواد كثيرة تعلق بانتخابات المجلس الشعبي ألو.لائي صارت بعد هته المرحلة من اختصاص قانون الانتخابات لا قانون الولاية .

- بغرض تنفيذ قرارات الحكومة ومداولات المجلس الشعبي الولائي عمل امر 1969 على تأسيس مجلس أطلق عليه اسم المجلس التنفيذي للولاية وخصص له بشكل مباشر 13 مادة¹

رابعا: مرحلة قانون الولاية لسنة 1990 :

لقد صدر القانون الثاني للولاية بموجب القانون 90-09 بتاريخ 7 ابريل 1990 في الجريدة الرسمية رقم 16 لسنة 1990. واستند النص الجديد من المقتضيات ل 12 نصا بين أمر وقانون. وصدر في ظل المرحلة الجديدة ارسى معالمها دستور 1989 الذي كرس التعددية السياسية بموجب المادة 40 منه. وهو ما يعني أن التركيبة السياسية للمجالس الشعبية الولائية اختلفت عن المرحلة السابقة ودخلت البلاد نوعيا في المرحلة جديدة كما جاء الدستور الجديد لسنة 1989 منوها ان الدولة تقوم على مبادئ التنظيم الديمقراطي والعدالة الاجتماعية وهو ما أشارت إليه بوضوح المادة 14 منه، وذات المادة أبرزت أن المجلس المنتخب هو الإطار الذي يعيد فيه الشعب على إرادته و يراقب عمل السلطات العمومية².

أما المادة 15 منه فجاءت لتعلق عن التقسيم المزدوج بالقول أن الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية، و أضفت المادة 16 طابعا خاصا للمجلس المنتخب معتبرة إياه مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية .

و بخصوص قانون 90-09 فقد تضمن 158 مادة وجاء معلنا عن إلغاء أمر 69-38 ويكن حصرا لهم ما جاء به فيما يلي :

- حصر قانون 1990 الهيئات المسيرة على مستوى الولاية في المجلس الشعبي الولائي و الوالي .
- لم يشر قانون 1990 لأي حكم يتعلق بانتخابات المجلس الشعبي الولائي خلافا لأمر 1969 وصار وضع وتنظيم هذه الأحكام من اختصاص قانون الانتخابات لا قانون الولاية وهو توجه نشي عليه و تؤيده
- صار بإمكان الأحزاب السياسية المعتمدة حق تقديم مترشحيها لكافة الاستحقاقات الانتخابية ولم يعد الأمر مقتصر على الحزب الواحد كما في مرحلة 1969 .

¹ أعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع السابق، ص 123/122.

² أعمار بوضياف، الوجيز القانون الإداري، المرجع السابق، ص 243/242.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- عدد دورات المجلس الشعبي الولائي أصبحت أربعة بعد أن كانت ثلاثة.¹
- تنصيب لجنة الإصلاح هياكل الدولة و توجيهات رئيس الجمهورية :
- في ظل تطور الظروف و المعطيات السياسية و الاقتصادية خاصة. إن على الصعيد الداخلي أو الدولي وصلت السلطات العمومية إلى قناعة أن لا مفر من إصلاح هياكل الدولة المختلفة. وهذا يفرض إعادة النظر في بناء الدولة و هياكلها و تتمين قدراتها البشرية، وتحديد مفهوم الخدمة العمومية و مراعاة الحقوق و الحريات الأساسية و تكريس مفهوم الرشاد أو الحكومة خاصة على المستوى المحلي و تسيير الشؤون العامة بشفافية، و المشاركة في صنع القرار و تحديد المسؤوليات على جميع المستويات و محاربة الفساد بكل أشكاله و هذا لا شك أنه يعد مشروعا ضخما و رؤية جديدة لتسيير المؤسسات الدستورية و المصالح العمومية .
- ومن أجل تحقيق هذه المقاصد بادر رئيس الجمهورية بتاريخ 25 نوفمبر 2000 لتنصيب لجنة الإصلاح هياكل الدولة و مهامها، قد ضمت اللجنة كبار مسؤولي الدولة و مسؤولي المؤسسات الدستورية و الإدارية و ضمت كذلك الجامعيين و الحقوقيين و المنتخبين .
- و في جلسة التنصيب قدم رئيس الجمهورية الخطوط العريضة لإصلاح هياكل الدولة في خطاب رسمي و بين فيه أنه من مقاصد إصلاح هياكل الدولة و تحديد مهامها و تكريس اللامركزية في التسيير وإعادة الاعتبار للجماعات الإقليمية و تجسيد فكرة الإدارة الجوارية و الحكم الراشد.²
- ولقد تضمن خطاب رئيس الجمهورية بتاريخ 15 أبريل 2011 تشخيصا معمقا لوضع البلاد من كافة الميادين و القطاعات و أشار للإنجازات التي تحققت و اعترف الرئيس بأن الإدارة الجزائرية لازالت تعاني من ظاهرة البيروقراطية و التلاعب بالأموال العمومية، و من الأهداف المتوخات من مشروع هذا القانون :
- بحيث يهدف مشروع هذا القانون المتعلق بالولاية إلى تمكين هذه الهيئة ذات الطابع المزدوج من القيام بدورها على أكمل وجه :
- كفضاء لممارسة السيادة الوطنية في إطار وحدة الدولة .
- كفضاء للتعبير عن التضامن الوطني و إطار مفضلا لتنفيذ العمليات الكبرى لدعم نشاط الجماعات الإقليمية .

¹ عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع السابق، ص 124/123.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق ص 245/244.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- كمكان لتنسيق النشاط القطاعي المشترك وموحد للمبادرة المحلية .

- كفضاء مكتملا للبلدية في تقديم خدمة عمومية حواريه وتنظيمها .

ومن جهة أخرى فالمقتضيات التي استند عليها قانون الولاية :

خلافًا لقانون 1990 الذي اشد فقط ل12 نصا بين قانون وأمر جاء قانون الولاية 12-07 مفصلا في النصوص المرجعية التي اعتمد عليها أو ما يسمى بالمقتضيات أو التأثيرات وهذا يتم عن أهمية الولاية كجهاز إداري وتعدد اختصاصاتها.¹

استند أولا الدستور باعتباره نصا مرجعيا وقانونا أساسيا . كما استندا لحيلة من القوانين منها :

-القانون العضوي للانتخابات والقانون العضوي والمتعلق بالأحزاب السياسية والقانون العضوي والمتعلق بالإعلام .

-القانون الذي يحدد قائمة العيادة الرسمية . وقانون الإجراءات الجزائية وقانون العقوبات والقانون المتعلق بالحالة المدنية .

-القانون المدني . القانون التجاري والقانون المتعلق بإنشاء مسح الأراضي العام وتأسيس الدفتر العقاري . وقانون الضرائب المباشر والرسوم المماثلة وقانون الطابع .

-قانون الضرائب غير المباشرة . وقانون التسجيل . قانون التأمينات الاجتماعية والقانون المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية . والقانون المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد . والقانون المتضمن النظام العام للغابات . وقوانين المالية . والقانون المتعلق بالجماعة الصحة العمومية وترقيتها . والقانون المتعلق لجماعة الصحة النباتية .

-القانون المتعلق بالتخطيط والقانون المتعلق بالأرشفيف الوطني والقانون المتعلق بالحاسبة العمومية . والقانون المتضمن التوجيه العقاري . والقانون المتضمن الأملاك الوطنية .

بالإضافة إلى عدة قوانين في عدة قطاعات أخرى . هنا كثرة النصوص المرجعية تدل دلالة قاطعة لا لبس فيها إن اختصاصات الولاية كثيرة ومتنوعة مختلفة كما يجسد لامركزية النظام الإداري الجزائري.²

عرفت الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية حتى سنة 2012 ثلاث منظمات قانونية تتعلق بالولاية:

¹عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع نفسه، ص 130/134.

²عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع نفسه، ص 252/254.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- 1- أمر 69-38 مؤرخ في 7 ربيع الأول عام 1389 الموافق ل32 مايو 1969 وقد نشر هذا القانون في العدد 44 من الجريدة الرسمية لسنة 1969 وصدر مفروقا بميثاق الولاية . وتضمن هذا القانون 174 مادة وصدر في مرحلة الشرعية الثورية . ولم يكن في هذه المرحلة للدولة دستورا .
- 2-قانون 90-09 مؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل7 افريل 1990 وقد جاء لاغيا لسابقه بموجب المادة 158 منه. وصدر في ظل دستور 1989 الذي تبني التعددية الحزبية أو السياسية .
- 3-القانون 12-07 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 21 فبراير سنة 2012 - وقد نشر في العدد 12 من الجريدة الرسمية لسنة 2012 وتضمن 121 مادة. وجاء لاغيا للقانون 90-09 المذكور وصدر في ظل الدستور 1996¹.

ولعل أهم الأحكام الجديدة التي تضمنها قانون الولاية لسنة 2012 ما يلي نذكر بعضها :

- 1- استند القانون الجديد لولاية لسنة 2012 في مقتضياته إلى جانب الدستور ل88 نصا تشريعا بين أمر وقانون . بينما اكتفى سابقه لسنة 1990 بالإشارة ل 12 نصا بين قانون وأمر، ومن هنا سعى القانون الجديد للكشف تفصيلا عن النصوص ذات العلاقة بالولاية كالتنظيم إداري سواء كانت هذه النصوص ذات طابع مالي أو عقاري أو الجانب الثقافي أو الاجتماعي أو المهني أو علاقات العمل أو علاقة الوظيفة أو نصوص تتعلق بقطاع الفلاحة أو التأمينات أو الغابات أو الصحة العمومية أو الصناعات التقليدية والحرف وغيرها من المجالات والقطاعات كثيرة . وهو ما يبرهن على تنوع الاختصاصات المنوطة بالولاية كتنظيم إداري².
- 2- بين القانون الجديد للولاية في المادة الأولى منه إن الولاية جماعة إقليمية للدولة بما يؤكد الارتباط العضوي بين الولاية والدولة ولم تشر المادة الأولى من قانون 1990 لمثل هذا الارتباط.
- 3-تضمن القانون الجديد للولاية شعار الولاية في المادة الأولى منه وهو بالشعب وللشعب ولم يتضمن قانون 1990 حكما مماثلا³.
- 4-فرضت المادة 22 من قانون الجديد للولاية حكما عاما إن دورات المجلس الشعبي الولائي وأشغاله لجانه تجري في مقره وهذا حكم جديد⁴.

¹ أعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع السابق، ص 140/141.

² أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، 257.

³ أنظر المادة 1 من قانون 07/12، المتعلق بالولاية.

⁴ أنظر المادة 22 من القانون نفسه.

الفرع الثالث: هيئات الولاية وهياكلها .

أولاً: المجلس الشعبي الولائي .

يشرف على إدارة شؤون الولاية مجلس منتخب وهو عبارة عن هيئة مداولة .

1/- تشكيل المجلس الشعبي الولائي :

يتشكل المجلس من مجموعة من المنتخبين ثم اختارهم وتركيتهم من قبل سكان الولاية من بين من مجموعة من المرشحين المقترحين من قبل الأحزاب أو المرشحين الأحرار . وعليه فان المجلس يتشكل من فئة المنتخبين¹ .

ويتشكل المجلس من عدد الأعضاء حسب الآتي:

طبقا لمادة 82 من القانون العضوي رقم 12.01 المؤرخ في 12 يناير المعلق بالنظام الانتخابات فان عدد مقاعد المجلس الشعبي الولائي تكون بالشكل التالي حسب الإحصاء العام للسكان .

-35 عضوا في الولايات التي يقل عدد سكانها عن 250.000 نسمة .

-39 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 250.001 و 650.000 نسمة .

-43 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 650.001 و 950.000 نسمة .

-47 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 950.001 و 1150.000 نسمة .

-51 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها بين 1150.001 و 1.250.000 نسمة .

- 55 عضوا في الولايات التي يتراوح عدد سكانها 1.250.000 نسمة.²

وطبقا للتعدد السكاني المعلق عنه رسميا فان عدد المقاعد على مستوى الوطني موزعة كما يلي .

-12 مجلسا ولائيا يتكون من 35 عضوا وهي :

ادرار - الاغواط - بشار- تمنراست - سعيدة - بيض- اليزي - تندوف - تسمسليت - خنشلة - غردية - نعامة.

-26 مجلسا ولائيا يتكون من 39 عضوا وهي :

- ام البواقي - بسكرة - بليدة - بوية - تبسة - تيارت - جلقة - جيغل - سكيكدة-سيدي بلعباس - عنابة - قالمة - مستغانم - مسيلة - معسكر- ورقلة - برج بوعرييج - بومرداس - طارف - الوادي - سوق اهراس - تيبازة-ميلة - عين الدفلى -عين تموشنت - غليزان.

¹ اعمار بوضياف، الوجيزة قانون الاداري، المرجع السابق ص 271.

² اعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، المرجع السابق ص 197/196.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

-8مجالس تتكون من 43 عضو وهي :

- شلف - باتنه - بجاية - تلمسان - تيزي وزو - وهران - قسنطينة - المدية.

-مجلس الواحد يتكون من 47 عضو وهو مجلس سطيف

-مجلس واد يتكون من 55 عضوا وهو مجلس الجزائر.

المجموع = 48 مجلسا شعبيا ولائيا ل 48 ولاية (محافظة) .

وتبع لم تقدم فان أكثر من نصف عدد الولايات تتكون مجالسها من 39 عضو (26 ولاية) . كما أن العدد

المعتمد للمقاعد هو نفسه المعمول في قانون 1969 وقانون 1990 ويتضمن هذا العدد:

- تمثيلا أكثر ومشاركة أوسع للطبقة السياسية في تسيير شؤون الإقليم الخاص بعد الدخول في النظام التعددية

الحزبية بعد الإعلان عن الدستور 1989 وتكريس ذلك في 1996.

- يمكن هذا العدد المجلس من إنشاء لجانته توزيع العمل فيما بين أعضائه.¹

وحفاظا على نزاهة وسلامة ومصداقيه العملية الانتخابية أبعث المشرع طوائف معنية وحرمها من حق الترشيح

لانتخابات بعد التوقف عن العمل وهذا بغرض سد الطريق أمامها حتى لاشيء استعمال تقونها لربح المعركة

الانتخابية، وقد تم حصر هذه الطوائف في المادة 81 من القانون العضوي 12-01 المتضمن النظام

الانتخابات كما يلي

- الولاية.

- رؤساء الدوائر

-الكتاب العامون للولايات.

- أعضاء المجالس التنفيذية للولايات

- القضاة.

أعضاء الجيش الشعبي الوطني

- موظفو أسلاك الأمن

- محاسبو الأموال البلدية

- الأمناء العامون للبلديات وورد ذكرهم لأول مرة في القانون العضوي لنظام الانتخابات الجديد ذلك أنه لم

تشملهم المادة 98 من الأمر 97-07 بالذكر ربما وعلى الغالب سهوا.¹

¹عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، المرجع السابق، ص272-273.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

2/- شروط الترشح وإجراءات تقديمه:

- سبق القول أن المشرع لم يغلب فئة على أحر بشأن الترشح للانتخابات الولائية وعليه فإن مجال الترشح مكفول لكل من استوفى الشروط القانونية العامة المذكورة في المادة 78 من القانون العضوي 12-01 وهي :
- أن يستوفي المعني الشروط المحددة المادة 78 من القانون العضوي ورجوعا لهذه الأخيرة تجدها قد ذكرت شرط التمتع بالحقوق المدنية والسياسية وعدم وجود المعني في وضعية فقد أهلة الانتخاب.
 - السن 23 سنة كاملة قبل يوم الاقتراع وكانت في ظل القانون العضوي لتنظما الانتخابات لسنة 1997 خمسة وعشرون سنة بما يدل أن التعديل الجديد يخدم أكثر عنصر الشباب أو التشبيب داخل المجلس ويوسع من جهة أخرى من نطاق المشاركة وهذا المسلك من جانب المشرع تؤيده لإيجابيات الكثيرة والمتعددة.
 - أداء الخدمة الوطنية أو الإعفاء منها.
 - أن يكون ناخبا و مسجلا في الدائرة الانتخابية التي يترشح فيها و يقيم فيها.
 - أن لا يكون ضمن أحد حالات التنافي المحددة في المادة 81 من القانون العضوي لنظام الانتخابات، أو أن يكون عاما للبلدية أو عضو في الجيش الشعبي الوطني.
 - أن يكون ذا جنسية جزائرية²
 - أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية والسياسية
 - أن لا يكون في الجنايات والجنح منصوص عليها في المادة 5 من القانون العضوي للانتخابات ولم يرد اعتباره.
 - أن لا يكون معاقبا عليه بسبب تهديد النظام العام ولاحتلال به.
 - أن يكون المرشح تحت رعاية حزب أو عدة أحزاب وفقا للشروط محددة في مادة 72 من القانون العضوي 12-01 المذكور³.

توزيع المقاعد داخل المجلس:

¹ عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع سابق، ص 199.

² عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع نفسه، ص 200/201.

³ عمار بوضياف، الوجيز القانون الإداري، مرجع السابق ص 275.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

تجري الانتخابات على مستوى الولاية لتشكيل المجلس الشعبي الولائي بذات الكيفية التي تجري بها على مستوى البلدية لتشكيل المجلس الشعبي البلدي، بل إن انتخاب المجلسين يتم في يوم واحد.

فرييس الجمهورية هو من يستدعي الناخبة بمرسوم رئاسي ويتم الاقتراع في يوم واحد ويميز هو الآخر بصفة العمومية والسرية والشخصية . وتجري عملية الفرز والإعلان عن النتيجة من قبل ذات اللجنة الولائية بعد إحالة المحاضر إليها من جانب اللجنة البلدية.

وتجري الانتخابات في الأشهر الثلاثة التي تسبق انقضاء المدة النيابية. غير أن المشرع أجاز في حالة الطوارئ والحصار الحالة الاستثنائية طبقا لمادة 68 من القانون 01-12 تحديد الفترة الانتخابية وحسنا فعل ذلك فهذه الظروف ما أن حلت بالمجتمع إذن لا مفر من تمديد عمر المجلس الشعبي القدم¹.

وطبقا للمادة 66 من قانون العضوي 01-12 توزع المقاعد المطلوب شغلها بين القوائم بالتناسب حسب عدد الأصوات التي تحصلت عليها كل قائمة مع تطبيق الباقي الأقوى . ولا تحسب القوائم التي لم تحصل على نسبة 7 بالمائة على الأقل من الأصوات المعبر عنها.

وحددت مدة الحياة المجلس الشعبي الولائي بخمس سنوات طبقا للمادة 65 من القانون العضوي 12-01 وهي مشابهة للمادة 75 من الامر 97-07 وتجري الانتخابات في ظروف الثلاثة أشهر السابقة لاقتضاء المدة النيابية².

ولقد أحازت المادة 65 الفقرة 3 من القانون العضوي 12-01 الذكور تمديد الفترة في حالة وفاة رئيس الجمهورية أو تقديمه لاستقالته موضوع المادة 90 من الدستور، أو في حالة اقرار الوضع الاستثنائي موضوع المادة 93 من الدستور، أو في حالة الحرب موضوع المادة 96 أيضا من الدستور.

3/- كيفية اختيار رئيس المجلس الشعبي الولائي وصلاحياته :

1- كيفية اختيار رئيس المجلس في قانون الولاية 1990 :

ينتخب المجلس الشعبي الولائي من بين الأعضاء رئيسا وذلك باعتماد أسلوب الاقتراع السري وبالأغلبية المطلقة . وإذ لم يحصل أي مترشح على الأغلبية المطلقة في الدورة الأولى تجري الانتخابات في دورة ثانية

¹ عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع سابق، ص250.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص279.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

يكتفي فيها بالأغلبية النسبية . وفي حالة تساوي الأصوات تسند رئاسة المجلس الأكبر الأعضاء سنا، وتكون الرئاسة لكامل الفترة الانتخابية وبعد انتخابه يتولى رئيس المجلس الشعبي الولائي اختيار مساعدا له أو أكثر من بين المنتخبين ويقدمهم للمجلس الشعبي للموافقة عليهم، ويعين الرئيس في حالة تعدد النواب احد المساعدين لإنابته في حالة غيابه . وفي حالة حصول مانع للمساعد أو المساعدين يعين المجلس من بين أعضائه من يتولى مهام رئاسته¹ .

أ- اختيار رئيس المجلس في قانون الولاية 2012 :

يجتمع المجلس الشعبي الولائي تحت رئاسة المنتخب الأكثر سنا قصد انتخاب رئيس المجلس خلال ثمانية أيام التي تلي إعلان نتائج الانتخابات. ويشرف على عملية اختيار رئيس المجلس مكتب مؤقت يتكون من المنتخب الولائي الأكبر سنا يساعده منجبان من اصغر الأعضاء سنا. وهادا ما نصت عليه المادة 58 من قانون الولاية وتمثل المهمة الرئيسية للمكتب المؤقت في استقبال ترشيحات رئاسة المجلس وإعداد قائمة المرشحين . ويعتبر مكتب المجلس هيئة مؤقتة تزول وتحل قانون بمجرد انتخاب رئيس المجلس الشعبي الولائي، وهو عبارة عن هيكل غير دائم إضافة قانون 2012 وحسنا فعل² .

ويتم الانتخاب بصفة سرية احتراماً لإرادة وتوجه لكل منتخب الولائي وقناعته الشخصية. ويعلن رئيس المجلس الشعبي الولائي كل مترشح حصل على الأغلبية المطلقة للأصوات.

ولقد أولى قانون الولاية الجديد لرئيس المجلس أهمية خاصة فأوجب تنصيبه في جلسة عامة تعقد بمقر الولاية يحضرها الوالي وأعضاء البرلمان ورؤساء مجالس الشعبوية البلدية وهذا ما نصت عليه من المادة 61 من قانون الولاية³ . ولم يشر قانون الولاية 1990 لمثل هذه الجلسة العامة وخلال ثمانية أيام من تنصيبه يتولى رئيس المجلس الشعبي الولائي اختيار نوابه من بين أعضاء المجلس ويعرضهم للمصادقة ويتم اختيار النواب حسب مقاعد رئيس المجلس الشعبي الولائي كم يلي :

– اثنين بالنسبة للمجالس الشعبية الولائية المتكونة من 35 إلى 39 شخصا.

¹ أعمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع سابق، ص 207/208.

²، أنظر المادة 58 من قانون 07/12. المتعلق بالولاية.

³ أنظر المادة 61 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- ثلاثة بالنسبة للمجالس الشعبية الولائي ة المتكونة من 43 إلى 47 شخصا .

- ستة بالنسبة للمجالس الشعبية الولائي ة المتكونة من 51 إلى 55 شخصا .

كما اوجب القانون على رئيس المجلس الإقامة على إقليم الولاية. وهذا من بين باب معايشة سكان الولاية والاحتكاك بهم ومعرفة أوضاعهم وسائر انشغالاتهم¹.

ولقد حمل قانون الولاية لسنة 2012 حكما جديدا بموجب المادة 64 مفادها أن غياب رئيس المجلس عن دوريتين عاديتين دون عذر مقبول فانه يكون في وضعية تخلي عن المهمة بعد مداولة المجلس . ومن المؤكد أن المشرع حرص من خلال هذا الحكم الجديد إضافة المزيد من الجدوية بالنسبة لرؤساء المجلس الشعبية الولائي ة خاصة والأمر يتعلق بالمنتخب محلي له مكانة رفيعة².

ب-صلاحياته :

يمارس رئيس الشعبي الولائي طبقا لقانون الولاية صلاحيات عديدة أهمها :

- 1-طبقا للمادة 17 يتولى رئيس المجلس إرسال استدعاءات للأعضاء مرفقة بجدول الأعمال وتسلم لهم في مقر سكنهم مقابل وصل استلام و وهذا قبل 10 أيام من الاجتماع.
- 2- يتولى إدارة المناقشات وضبط الجلسة طبقا للمادة 17 من القانون 07-12 ويمكنه بمده الصفة طرد كل شخص غير عضو بالمجلس يتحلى بحسن سير أعماله.³
- 3- يختار موظف يتولى مهام أمانة الجلسة من بين الموظفين الملحقين بدوام الرئاسة طبقا للمادة 30.⁴
- 4- يقترح اللجان الدائمة طبقا للمادة 34.⁵
- 5- بإمكانه طلب إنشاء لجنة تحقيق حسب مقتضيات المادة 35.¹

¹عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص282.

²أنظر المادة 64 من 07/12المتعلق بالولاية.

³أنظر المادة 17 من قانون 07/12.

⁴. أنظر المادة 30 من قانون 07/12.

⁵أنظر المادة 34 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- 6- يطلع الوالي باستقالة المنتخب الولائي حسب المادة 42.²
- 7- يتولى طبقا للمادة 52 الفقرة 2 إيداع مستخلص معلومة المجلس الشعبي الولائي لدى الولاية مقابل وصل الاستلام.³
- 8- يختار رئيس المجلس الشعبي الولائي نوابه طبقا للمادة 62 بالكيفية المشار إليها.⁴
- 9- يعين احد نوابه لاستخلافه وهذا ما نصت عليه المادة 63 الفقرة الثانية.⁵
- 10- يختار رئيس المجلس موظفي الديوان من بين أعوان الدولة التابعين للولاية طبقا للمادة 68 الفقرة الثانية⁶
- 11- يمثل رئيس المجلس الشعبي الولائي المجلس في جميع المراسيم التشريعية وتظاهرات الرسمية حسب مضمون المادة 72.⁷
- 12- يبلغ رئيس مجلس الشعبي الولائي المجلس بالوضعية العامة للولاية ولاسيما النشاطات المسجلة بالولاية ما بين الدورات حسب ما نصت المادة 71.⁸
- وبهدف القيام بمهامه على أفضل وجه فرض المشرع بموجب المادة 63 من قانون الولاية إن يتفرغ رئيس المجلس ولا يباشر أي مهمة أخرى . ويمكنه بالمقابل أن يتلقى تعويضا عن ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 70⁹ كما

¹أنظر المادة 35 من قانون 07/12.

²لمادة 42 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

³لمادة 52 من قانون 07/12.

⁴لمادة 62 من قانون 07/12.

⁵لمادة 63 من قانون 07/12.

⁶لمادة 68 من قانون 07/12.

⁷لمادة 72 من قانون 07/12.

⁸لمادة 71 من قانون 07/12.

⁹لمادة 70 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

فرض القانون على الوالي بموجب المادة 67 أن يضع تحت تصرف رئيس المجلس كل الوسائل المادية والوثائق لأداء مهامه¹.

ويجوز لرئيس المجلس قانونا أن بقم استقالته ويفصحى عن رغبته في التخلي عن رئاسة المجلس وهذا أمام هيئة المداولة رئيس المجلس الشعبي الولاىى وفي هذه الحالة يختار المجلس رئيسا جديدا له حسب الطريقة المذكورة.

ولرئيس المجلس الشعبي الولاىى صلاحيات في عدة مجالات منها:

مجال الاختصاصات العامة، التنمية الاقتصادية والهيكل القاعدية، الفلاحة والري، المجال الاجتماعي والثقافي والسياحي، السكن، المالي، مجال طرق تسيير المصالح العمومية الولاىىة - الهيئات الوصايا.

وهذا في المواد من 73 إلى 101 ما يدل على الاختصاصات الواسعة للمجلس².

ج- لجان المجلس:

1-مرحلة قانون الولاية لسنة 1990:

يفرض تمكين مجالس الشعبية الولاىىة من أداء مهامها أجازت المادة 22 من قانون الولاية لسنة 1990 للمجلس إنشاء لجان دائمة.

-لجان الاقتصاد والمالية.

-لجان التهيئة العمرانية والتجهيز.

-لجنة الشؤون الاجتماعية والثقافية.

وفي اللجان المؤقتة حول القانون لأعضاء المجلس الشعبي الولاىىة إنشاء لجنة مؤقتة تتولى القيام بمهمة يحددها المجلس كأن يباشر مثلا مهمة التحقيق في أمر معين يخص مؤسسة ولاىىة أو تجاوزات ما على مستوى مصلحة تابعة للولاية وغيرها.³(1)

¹المادة 67 من قانون 07/12.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص286/285.

³ عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع سابق، ص214/213.

2-مرحلة قانون الولاية لسنة 2012:

د-اللجان الدائمة:

جاء قانون الولاية أكثر ضبطا وتضيما للجان دائمة للمجلس الشعبي الولائي إذا ورد في المادة 33 مما يلي :
لا يشكل المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه ولاسيما المتعلقة بما يأتي :

-التربية والتعليم العالي وللتكوين المهني.

-الاقتصاد والمالية .

-الصحة والنظافة وحماية البيئة.

-الاتصال وتكنولوجيات الإعلام.

-تهيئة الإقليم والنقل.

-التعمير والسكن.

-الري والفلاحة والغابات والصيد البحري والسياحة.

-الشؤون الاجتماعية والثقافية والشؤون الدينية والوقف والرياضة والشباب.

-التنمية المحلية التجهيز والاستثمار وتشغيل.

يبدو واضحا الفرق في عدد اللجان بين قانون 1990 وقانون 2012 هذا الأخير الذي عمد إلى أسلوب رفع عدد اللجان الدائمة وتفصيل من حيث الموضوع اختصاصاتها. والسبب واضح هو تحكم اللجنة في مجال معين أو مجالات محدد بما يؤدي في النهاية لرفع مستوى أدائها.¹

ولقد شدد المشرع في المادة 34 من قانون الولاية على ضرورة مراعاة التركيبة السياسية للمجلس الشعبي الولائي عند تشكيلة اللجان الدائمة وهذا طبعا بهدف المحافظة على استقرار المجلس الولائي وتكريس

¹المادة 33 من قانون 07/12 المتعلق بقانون الولاية.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

التعددية الحزبية في المجالس المنتخبة من جهة وتعميم مبدأ المشاركة من جهة أخرى وهو ما يتماشى والديمقراطية الإدارية الولائي¹.

يضاف إلى إجازات المادة 35 من قانون الولاية للمجلس الشعبي الولائي إنشاء لجنة تحقيق تتشكل بناء على اقتراح من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ثلث أعضائه الممارسين وتنتخب عن طريق الأغلبية المطلقة لأعضائه الحاضرين²، مع إمكانية استعانة اللجنة بخبراء وهذا جاء في مادة 36 من قانون الولاية أن يمكن للجان المجلس دعوة كل شخص من شأنه تقديم معلومات مفيدة لإشغال اللجنة بحكم مؤهلاته أو خبرته³.

3/دورات المجلس ونظام جلساته :

يعقد مجلس الشعبي الولائي في ظل قانون الولاية الجديدة أربع دورات عادية في السنة في شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر وشدد قانون الولاية انه لا يمكن جمع هذه الدورات فحددت ب 15 يوم على الأكثر.

ويمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يعقد دورات استثنائية بطلب من الوالي أو رئيسه أو ثلث الأعضاء وتختتم الدورة بعد استنفاد جدول الأعمال⁴.

ولقد فرضت المادة 15 من الفقرة 3 اجتماع المجلس الشعبي الولائي في حالة كارثة طبيعية أو تكنولوجية⁵.

ويتولى رئيس المجلس الشعبي الولائي أو احد نوابه الدين يختارهم توجيه الاستدعاء المكتوبة وكذلك عن طريق البريد الالكتروني لاجتماع المجلس مرفقة بمشروع جدول الأعمال وذلك إلى مقر سكن الأعضاء قبل عشرة أيام من تاريخ بداية الدورة وتسلم إليهم عن طريق وصل يثبت ذلك ويمكن تخفيض هذه المدة في حالة الاستعجال على أن لا يقل عن يوم واحد ويتولى رئيس المجلس الشعبي الولائي اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسليم الاستدعاءات للأعضاء.

¹لمادة 34 من قانون 07/12.

²لمادة 35 من قانون 07/12.

³لمادة 36 من قانون 07/12.

⁴عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 289.

⁵أنظر المادة 15 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

أما عن كيفية تحديد جدول الأعمال وتاريخ بدا الدورة فيتم بالتشاور مع أعضاء المكتب ومشاركة الوالي وينشر جدول الأعمال في اللوحة المخصصة لذلك فور استدعاء أعضاء المجلس الولائي عند مدخل قاعة المداولات وفي أماكن الإلصاق المخصصة لإعلام الجمهور ولاسيما الالكترونية منها في مقر الولاية وسائر البلديات التابعة لها.¹

وتكون جلسات المجلس طبقا للمادة 26 من قانون الولاية العلية، وهذا بفرض توسيع الرقابة الشعبية على أشغال المجلس .وإضفاء شفافية على دورات المجلس وهي من لهم مؤشرات الحكم الراشد.²

*الجديد في قانون 2012 بخصوص الدورات:

نصت المادة 15 من قانون 07-12 انه في حالة كارثة طبيعية أو تكنولوجية يجتمع المجلس الولائي بقوة القانون وحسنا فعل المشرع حين إلزام المجلس الولائي بالانعقاد في ظروف الاستثنائية وفي الكوارث الطبيعية كالفيضانات والحرائق وغيرها من الظروف الطارئة . وهذا من باب مسايرة الوضع ومتابعة المنتخبين للمستجدات وللتدخل في الوقت المناسب وإشعار سكان المنطقة أن المجلس الولائي يتابع كل التطورات ويتداول ويصدر قراراته لمواجهة الوضع.³

* الجديد في قانون 2012 بخصوص مكان انعقاد المجلس:

من الأحكام الجديدة التي حكمها قانون الولاية انه نص صراحة أن المجلس الشعبي الولائي يعقد مختلف دوراته في مقرات المخصصة للمجلس . وهذا ما نصت عليه المادة 22 من قانون الولاية،⁴ وفي حال وجود قوة القاهرة تحول دون دخول لمقر المجلس الشعبي الولائي ليكن للمجلس أن يجتمع في مكان آخر داخل إقليم الولاية بعد التشاور مع الوالي وهو ما نصت عليه المادة 23 من قانون الولاية.⁵

وهذا الحكم تباركه .إذا قد يواجه المجلس الولائي موانع تحول دون عقد جلساته في المقر العادي للمجلس فلا أشكال في عقد الدورة في مكان آخر داخل تراب الولاية حتى لا تعطل الشؤون العامة لسبب المذكور.

¹ عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع سابق، ص 219.

² لمادة 26 من قانون 07/12

³ أنظر المادة 15 من قانون 07/12

⁴ لمادة 22 من قانون 07/12.

⁵ لمادة 23 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

ثانيا: الوالي

1/-تعيينه: طبقا للمادة 78 من الدستور يعين الوالي بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية . ومن هنا فان منصب الوالي يعد من الناصب السامية في الدولة.

2/-صلاحياته: ابتداء ينبغي الإشارة أن صلاحيات الوالي كثيرة ومتنوعة ولا يعتبر قانون الولاية فقط مصدرا لها. بل إلى جانب ذلك هناك قانون البلدية وقوانين أخرى كثيرة، كقانون الأملاك الوطنية وقانون الانتخابات وقانون الحالة المدنية وقانون الإجراءات الجزئية وقانون الضرائب وقانون العمل وقوانين العقارية وغيرها، بل هناك عديد النصوص التنظيمية أشارت لبعض صلاحيات الولاية من ذلك على سبيل المثال لا الحصر المرسوم الرئاسي 10- 236 المعدل والمتمم المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية.

ويتمتع الوالي بوضعية قانونية مركبة ومميزة فهو إلى جانب انه ممثل للسلطة المركزية بمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية.

نراه يمثل هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وأيضا يعتبر الوالي الرئيس الإداري للولاية¹ نوضح ذلك كله في ما يلي :

أ/- صلاحيات الوالي باعتباره ممثلا للدولة:

-يعتبر الوالي ممثلا للدولة ومفوضا للحكومة على مستوى إقليم الولاية وهذا ما نصت عليه المادة 110 من قانون الولاية.²

وبهذه الصفة ينسق ويراقب نشاط المصالح غير ممرضة للدولة خارج دائرة الاستثناءات التي سنشير إليها، ولذا يعد إليه تنفيذ تعليمات مختلف الوزراء على مستوى الإقليمية . كما يتولى تنسيق بين مختلف المصالح داخل تراب الولاية. ولقد استثنى المشرع بعض القطاعات فلم يخضعها لرقابة الوالي وهي :

-العمل التربوي وتنظيم في مجال التربية وتكوين وتعليم العالي وبحث العلمي بما يمثل لاشك إضافة إلى قانون 2012.

¹ أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص305/306.

²أنظر المادة 110 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

- الرقابة المالية . وقد وردت في المادة 93 من قانون 1990 .
- وعاء الضرائب وتحصيلها وهو نفس ما أشارت إليه المادة 93 من قانون 1990
- الجمارك. ولم يطرأ عليها التعديل .
- مفتشيه التوظيف العمومي وهي الأخرى المذكورة.
- المصالح التي تتجاوز نشاطاتها بالنظر إلى طبيعتها أو خصوصيته حدود الولاية وهذا أيضا ورد في المادة 93¹ وما يمكن أن المادة 111 من قانون الولاية لسنة 2012 بعد أن ذكرت على سبيل الدقة والتحليل مجموعة من القطاعات من الفقرة (أ) إلى الفقرة (و) وجدناها في الفقرة (ز) اتبعت أسلوب الإطلاق والشمولية إذا ورد عبارة "المصالح الذي يتجاوز فيها نشاطها بالنظر إلى طبيعتها أو خصوصياتها إقليم الولاية " ويدخل تحت هذا العنوان المؤسسات الاقتصادية العامة والقضاء....
- والعبرة في استثناء هذه القطاعات واضحة كونها تخضع من حيث الأصل لتعليمات السلطة المركزية وتحكمها قواعد واحدة على المستوى الوطني وهيكلية واحدة.²
- وباعتباره ممثلا للدولة على إقليم الولاية فقد عهد إليه مشروع المحافظة على نظام العام والأمن والسلامة والسكنية العمومية طبقا للمادة 114³.
- ويلزم قانون باتخاذ كل الإجراءات التي يراها مناسبة لتحقيق هذا الهدف وبغرض الوصول إلى ذات المقصد أجاز قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بقانون البلدية بموجب المادة 100 و 101 للولي أن يمارس سلطة الحلول فيحل محل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتخض عوضا عنه كل أجواء يراه مناسبة للمحافظة على النظام على مستوى تراب البلدية وهذا إذا لم يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي لاتخاذ الإجراءات اللازمة وبعد أعذاره .

¹أنظر المادة 93 من قانون 07/12.

²أنظر المادة 111 من قانون 07/12.

³أنظر المادة 114 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

وسهر الوالي باعتباره ممثلا للسلطات العمومية وهو يمارس سائر اختصاصاته على حماية حقوق المواطنين وحمايته . وهذا ما نصت عليه المادة 112 من القانون 07-12. كما يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات وعلى احترام رموز الدولة وشعاراتها في كامل تراب الولاية¹، وإذا اصدر الوالي قرارات تتعلق بحريات الأفراد والأمن العام وسكينة العامة تعين عليه بين مختلف مصالح الأمن لضمان الحسن لتنفيذ لهذه القرارات.

وتلزم مصالح الأمن طبقا للمادة 115 من قانون الولاية بإعلام الوالي بكل القضايا المتعلقة بالأمن العام والنظام العمومي على مستوى الولاية²، ويعد الوالي مسؤولا عن وضع تدابير الدفاع والحماية التي لا تكتسي طابعا عسكريا ويشرف على تنفيذه حسب مضمون المادة 117 من قانون الولاية³.

وسهر الوالي على تنفيذ مخططات تنفيذ الإسعافات وتعيينها ويملك بمده الصفة تسخير الأشخاص والممتلكات طبقا للتشريع الجاري به العمل.

ومن المفيد تذكير أن صلاحيات الوالي باعتباره ممثلا للدولة تتوسع أكثر في الظروف الغير العادية كحالة إقرار الطوارئ أو الحصار من قبل رئيس الجمهورية، ان يمارس الولاية صلاحيات أوسع من تلك الموقرة في الوضع العادي. وهو ما أكدته نصوص كثيرة منها على سبيل المثال المرسوم المتعلق بإقرار حالة طوارئ أو الحصار، ويسهر الوالي على المحافظة على أرشيف الدولة والولاية والبلديات ويعد الوالي الأمر بالصرف فيما يخص ميزانية الدولة للتجهيز والخاصة البرامج التنموية المقررة على مستوى الولاية⁴.

ب/- صلاحيات الوالي باعتباره هيئة تنفيذ به للمجلس الشعبي الولائي :

يتولى الوالي تحت عنوان هذه الصفة تنفيذ مداوات المجلس الشعبي الولائي . وهذا ما نصت عليه المادة 102 والمادة 124 من قانون الولاية⁵. ويلزم قانونا طبقا للمادة 104 بتقديم تقرير في كل دورة يتضمن تنفيذ مداولة المجلس الشعبي سابقا⁶.

¹أنظر المادة 112 من قانون 07/12.

²أنظر المادة 115 من قانون 07/12.

³أنظر المادة 117 من قانون 07/12.

⁴عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص308.

⁵أنظر المادة 124/102 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية.

⁶أنظر المادة 104 من قانون 07/12.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

ويطلع والي المجلس بكافة الوثائق والمعلومات لحسن سير أعماله ودوراته. ويسهر الوالي طبقا للمادة 102 على إشهار مداوات المجلس ويوجه التعليمات لمختلف المصالح بغرض تنفيذ ما تداول حوله المجلس¹.

ج/-صلاحيات الوالي باعتباره ممثلا للولاية:

يمثل والي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع الأعمال الإدارية والمدنية ويتولى إدارة أملاك الولاية والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية. ويبلغ المجلس الشعبي الولائي بذلك ويمثل الوالي الولاية أمام القضاء سواء كانت مدعية أو مدعي عليها ومن الناحية المالية يعد الوالي الأمر بالصرف على مستوى الولاية ويعد مشروع الميزانية ويعرضها على المجلس الشعبي الولائي . ويتولى تنفيذ هذه الميزانية بعد مصادقة المجلس الشعبي الولائي عليها. كما يتولى إبرام العقود والصفقات باسم الولاية ويقدم الوالي أمام المجلس الشعبي الولائي بيانا سنويا حول نشاطات الولاية يتبع بمناقشة، ويمكن آن تنتج عن ذلك توصيات ترفع إلى الوزير المكلف بالداخلية والى القطاعات المعنية وهذا ما أشارت إليه صراحة المواد من 102 إلى 109.

ويتولى الوالي سلطة الإشراف على المصالح التابعة للولاية ويمارس السلطة السليمة المقررة قانونا على مجموع الموظفين التابعين للولاية.²

المطلب الثاني: الإطار التشريعي والتنظيمي للبلدية

تعتبر اللامركزية هي النظام الذي يقوم على أساس تثبيت وتوزيع سلطات الوظيفة الإدارية في الدولة بين الإدارة المركزية من جهة وبين هيئات ووحدات إدارية أخرى، ومن بين هذه الوحدات اللامركزية وأشدها تطبيقا والتي تعتبر من أبرز صورها هي البلدية ومن هنا سنتطرق إلى مفهوم البلدية الفرع الأول، وتطورها في الفرع الثاني، وهيكلها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف البلدية

عرفت الجزائر عدة دساتير انطلاقا من دستور سنة 1963، ثم دستور سنة 1967 فدستور سنة 1989، و كذا دستور سنة 1996 وصولا إلى دستور الجديد لسنة 2016، حيث تطرقت هذه الدساتير إلى إعطاء تعريف البلدية كخلية أساسية في الجماعات المحلية و قد اختلفت هذه الدساتير في إعطاء تعريف البلدية .

¹أنظر المادة 102 من قانون 07/12.

²عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، مرجع سابق، ص242/243.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

نصت المادة 09 من دستور سنة 1963 المؤرخ في 10 سبتمبر 1963 على أنه: "تتكون الجمهورية من مجموعات إدارية يتولى القانون تحديد مداها و اختصاصها، و تعتبر البلدية أساسا المجموعة الترابية و الاقتصادية و الاجتماعية".¹

كما نصت المادة 36 من دستور سنة 1976 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 على أن: "المجموعات الاقليمية هي الولاية و البلدية، البلدية هي المجموعة الاقليمية السياسية و الإدارية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية في القاعدة".²

أما دستور سنة 1989 المؤرخ في 21 فيفري سنة 1989 فقد نصت المادة 15 منه على أن: "الجماعات الاقليمية للدولة هي الولاية و البلدية، البلدية هي الجماعة القاعدية".³

و نصت المادة 15 من دستور سنة 1996 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 على أن: "الجماعات الاقليمية للدولة هي الولاية و البلدية، البلدية هي الجماعة القاعدية".⁴

و قد تعددت القوانين المنظمة للبلدية و اختلف مفهومها من قانون إلى آخر حسب الظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي ميزت تلك الفترة.

فقانون البلدية رقم 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 عرف البلدية على أنها: "الجماعة الاقليمية السياسية و الإدارية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية الأساسية".⁵

أما قانون البلدية رقم: 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990، فقد عرفت المادة الأولى منه على أن: " البلدية هي الجماعة الاقليمية الأساسية و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تحدث بموجب القانون".⁶

و قد نصت المادة الأولى من قانون رقم: 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 على أن: " البلدية هي الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة و تحدث بموجب القانون".¹

¹دستور الجزائر سنة 1963 المؤرخ في: 10 سبتمبر 1963، ج ر، ج ج، العدد 64 .

²دستور الجزائر سنة 1976 المؤرخ في: 22 نوفمبر 1976، ج ر، ج ج، العدد 94 الصادرة في 24 نوفمبر 1976.

³دستور الجزائر سنة 1989 المؤرخ في: 23 فيفري 1989، ج ر، ج ج، العدد 09 الصادرة في 01 مارس 1989.

⁴دستور الجزائر سنة 1996 المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، ج ر، ج ج، العدد 76 الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

⁵ قانون 67-24 المؤرخ في: 18 جانفي 1967 المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 06 الصادرة في 18 جانفي 1967.

⁶ قانون 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج ر، ج ج، العدد 15 الصادرة في 07 أبريل 1990.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

جماعة إقليمية: أي توجد لها اختصاصات داخل رقعة جغرافية معينة .
تتمتع بالشخصية المعنوية :أي لها وجود قانوني مستقل عن كل من الولاية و الدولة و لها حق التقاضي أمام القضاء، و لها ممثل قانوني هو رئيس المجلس البلدي، يمكنها إبرام العقود، قبول الهبات...إلخ .
تحدث بموجب قانون: أي لا يمكن أن تلغى إلا بموجب قانون و هذا طبقا لقاعدة توازي الأشكال، و لكن يمكن تعديل حدودها الاقليمية بموجب مرسوم تنفيذي .

و عليه فإن البلدية تمثل قاعدة اللامركزية و مكان ممارسة حق المواطنة و تشكل محورا أساسيا في التنمية المحلية و تهيئة الإقليم و الخدمة العمومية المرفقية .

و قد أسس الأمر رقم:67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967² و المتضمن أول قانون يتعلق بالبلدية هذه المبادئ و أكدت مختلف الدساتير و التي تؤكد تمسك المشرع بضرورة تنظيم البلاد من خلال اعتماد جماعات محلية لامركزية في إطار الدولة الموحدة تشكل فيها البلدية الخلية الأساسية مما يجعل تكريس هذه المبادئ من البلدية و الولاية فضاءا للتعبير الديمقراطي و يتم فيه اتخاذ و تشجيع المبادرات من أجل التكفل بمتطلبات المحلية و تحقيق الأهداف المنشودة مثل التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و خدمة المرفق العام.

الفرع الثاني : التطور التاريخي للبلدية

مر النظام القانوني للبلدية بمراحل مختلف نذكر منها :

أولا: مرحلة الاستعمار

منذ أن احتل المستعمر الفرنسي الجزائر، عرف التنظيم الإداري بصفة عامة و التنظيم البلدي بصفة خاصة عدة مراحل، بحيث تم ربط النظام الإداري الجزائري بنظام مركزي قوي، لا يترك مجالاً فيها للنظام اللامركزي بالظهور إلا على نطاق ضيق جدا، حيث نجد أن المؤسسة العسكرية الفرنسية كان لها حضور قوي أمام الإدارة المدنية، و ذلك لوجود مناطق خاضعة للسلطة العسكرية.

كما اعتمد المستعمر الفرنسي على تقسيم البلاد إلى أقاليم مدنية و أخرى عسكرية تهدف إلى قهر الجزائريين و تجريدهم من أملاكهم لفائدة المعمرين باستعمال القوة العسكرية.³

¹ قانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر ، ج ج ، العدد 37 الصادرة في: 03 جويلية 2011.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج ر ، ج ج ، العدد 49 لسنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني.

³ عبد الحليم تينة، المرجع السابق، ص 14.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

و منذ عام 1844 قام الاحتلال الفرنسي على مستوى المحلي هيئات إدارية عرفت بالمكاتب العربية مسيرة من طرف ضباط الاستعمار بهدف تمويل الجيش الفرنسي و السيطرة على مقاومة الجماهير.¹

و كان دور هذه المكاتب قمعيا يتمثل في حفظ النظام، إستفء الضرائب و العدل و إحصاء السكان و المخبرات، و منذ عام 1868 أصبح التنظيم البلدي بالجزائر يتميز بوجود ثلاث أصناف من البلديات :

أ-البلديات الأهلية:

كانت موجود في الشمال و بعض المناطق النائية الصعبة بالشمال إلى غاية 1880، و تميزت إدارة هذه البلديات بالطابع العسكري إذ تولى تسييرها رجال الجيش بمساعدة بعض الأعيان من الأهالي أطلقت عليها تسميات مختلفة مثل: القائد، الاغا، الباشا أغا، الخليفة، شيخ العرب.²

ب- البلديات المختلطة:

و هي البلديات المختلطة من العنصر الأوربي و العنصر الوطني و التي تقع في الجنوب أين يقل فيها العنصر الأوربي، و تتكفل بتسيير البلديات المختلطة هيئتان هما :

1-المتصرف: و هو الذي يخضع إلى للسلطة الرئاسية للحاكم أو الوالي العام.

2-اللجنة البلدية: يرأسها متصرف مع أعضاء من المنتخبين الفرنسيين و الجزائريين (الأهالي) و المعينين من قبل السلطة الفرنسية .

ج-بلديات كامل الصلاحيات: و تعرف كذلك بالبلديات ذات التصرف التام، و توجد أساسا في أماكن و مناطق التواجد المكثف للأوروبيين بالمدن الكبرى و المناطق الساحلية.³

و كانت هذه البلديات تدار من طرف مجلس بلدي و رئيسه اللذان ينتخبان من طرف السكان المحليين بالبلدية، و لقد خضعت هذه البلديات إلى قانون الفرنسي الصادر في 15 أفريل 1884 و الذي يمنح البلدية هيئتين أساسيتين هما:

¹ محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 36.

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 37.

³ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، ص 136.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

1- المجلس الدستوري: و هو الهيئة التي أنشأتها قيادة الثورة لتنظيم المدنيين و تطهيرهم، و يتكون من أعضاء يرسمون بواسطة الانتخاب و يعطي لأول مرة للجزائريين حق الترشح و الانتخاب و لا يستطيع الجزائري أن يكون رئيس بلدية.

2- العمدة: ينتخبه المجلس البلدي من بين أعضائه و يهدف إلى قمع الجماهير و مقاومة الثورة التحريرية، كما دعمت السلطات الاستعمارية الطابع العسكري للبلديات بإحداث:

- الأقسام الإدارية الخاصة SAS في المناطق الريفية.
- الأقسام الإدارية الحضرية SAU في المدن.¹

ثانيا: مرحلة الاستقلال

لقد عانت الجزائر بعد الاستقلال مباشرة من حالة الفراغ الإداري نتيجة لانعدام الإطارات الجزائرية القادرة على تسيير الشؤون الإدارية إضافة إلى العجز المالي، الأمر الذي أدى إلى الإسراع في وضع حلول عاجلة للإصلاح الإداري الشامل، حيث حاول مجلس الثورة إعطاء قيمة حقيقية للبلدية وذلك من خلال تقليص عدد البلديات و إعادة تنظيم أجهزتها لتسهيل عملية إدارتها وتسييرها.²

أ- المرحلة الانتقالية (من 1962 إلى 1967):

تعرضت البلدية في هذه المرحلة لنفس الأزمة التي هزت باقي المؤسسات على اختلاف أنواعها، و هذا بحكم مغادرة الأوربيين أرض الوطن، و لقد أثبتت الدراسات أني أكثر من 1500 بلدية كانت مشلولة عن العمل بحكم ظروفها الصعبة على مستوى المالي و التقني بل و حتى البشري في بعض الأحيان .

و لقد فرض هذا الفراغ على السلطة آنذاك أن تعمل على إنشاء لجان خاصة لتتولى مهمة تسيير شؤون البلدية يقودها رئيس عهدت إليه مهام رئيس البلدية، و بالموازاة مع ذلك بادرت السلطة إلى تخفيض عدد البلديات ليصل إلى 676 و هذه مرحلة أطلق عليها مرحلة التجميع، و أصبح متوسط عدد سكان البلدية 180 ألف ساكن، بعد أن وصل عدد البلديات أثناء الفترة الاستعمارية إلى 1535 بلدية اصططعتها السلطة الفرنسية لفرض هيمنتها و بسط نفوذها و تعزيز تواجدتها في التراب الجزائري، و بهدف مساعدة البلديات على القيام بمهامها ثم إنشاء لجان أخرى تمثلت في لجنة التدخل الاقتصادي و الاجتماعي (C.I.E.S)، و المجلس البلدي لتنشيط القطاع الاشتراكي (C.C.A.S.S)، و تضم اللجنة الأولى ممثلين عن السكان و

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 38.

² أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 136.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

تقنيين و يتمثل دورها في تقديم آراء حول مشروع الميزانية، وعلى العموم تقوم بكل عمل من شأنه بعث التنمية الاجتماعية و الاقتصادية بالمنطقة، غير أن هذه اللجان لم يتم تنصيبها في كثير من المناطق .

أما المجلس فقد كان يضم ممثلين عن الاتحاد العام للعمال الجزائريين وممثلين عن الحزب و عن الجيش و كانت مهمته الأساسية تتمثل في تنظيم و متابعة المشاريع ذاتيا.¹

1- مرحلة التفكير في إنشاء قانون البلدية:

لقد كان دستور 1963 و ميثاق طرابلس بالغ الأثر في إبراز مكانة البلدية على المستوى الرسمي و الاعتراف بدورها الطلائعي، و لعل من الأسباب التي دفعت السلطة آذاك إلى ضرورة الإسراع في التفكير و إصدار قانون للبلدية هي :

- خضوع البلديات أثناء الفترة الاستعمارية للنظام القانوني الفرنسي مما أجبر السلطة إلى ضرورة التعجيل بإصلاح المؤسسات الموروثة و منها البلدية باعتبارها قاعدة للنظام اللامركزي.²
- عدم مواكبة هذه النصوص لفلسفة الدولة المستقلة و التي تبنت الاتجاه الاشتراكي بحسب النصوص الرسمية
- رغبة السلطة في عدم إطالة الفترة الانتقالية خاصة و قد نجم عنها تباين محسوس على مستوى التطبيقي أو العملي.
- إن دور البلدية أعظم من دور الولاية لا شك بحكم اقترابها أكثر الجمهور، و بحكم مهامها المتنوعة لذا و جب أن يبدأ الإصلاح منها أولا .
- و انطلاقا من هذه النصوص المرجعية، و من تجربة الفترة الانتقالية تحرك الهيكل السياسي المتمثل في المكتب السياسي لجهة التحرير الوطني و أعد مشروع قانون للبلدية الذي طرح و بقوة خاصة بعد أحداث 1965 و عرف امتدادا واسعا و شرحا مستفيضا و إثراء لا مثيل له من جانب الحزب و تم تبنيه في مجلس الثورة في شهر يناير 1967.³

2- مرحلة قانون البلدية لسنة 1967:

لقد تميز هذا القانون بالتأثير بنموذجين مخلفين هما النموذج الفرنسي و النموذجي اليوغسلافي، و يبدو التأثير بالنظام الفرنسي خاصة بالنسبة لإطلاق الاختصاص للبلديات و كذا في بعض المسائل التنظيمية

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر و التوزيع، ط 2، 2007، ص 272.

² عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية و التطبيق، جسور للنشر و التوزيع، ط 1، 2010، ص 196.

³ عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية و التطبيق، المرجع السابق، ص 197.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

الأخرى بحكم العامل الاستعماري، أما التأثير بالنموذج اليوغسلافي فيعود سره إلى وحدة المصدر الإيديولوجي (النظام الاشتراكي) و اعتماد نظام الحزب الواحد و إعطاء الأولوية في مجال التسيير للعمال و الفلاحين .¹

3- مرحلة قانون البلدية لسنة 1990:

و هذه المرحلة تميزت بخضوعها لمبادئ و أحكام جديدة أرساها دستور 1989 و على رأسها ألغت نظام الحزب الواحد و اعتماد التعددية الحزبية.²

4- مرحلة قانون البلدية 11-10 لسنة 2011

عرف هذا القانون أهمية بالغة من السلطات العليا في البلاد التي حاولت سد نقائص القانون السابق 08-90 من خلال الإصلاحات التي شملت الجماعات المحلية و إصلاح هياكل الدولة و زيادة مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون المحلية الاقليمية التي تتناسب و احتياجاتهم في كل القطاعات كما ساهم هذا القانون في زيادة تمثيل المرأة في المجالس الشعبية البلدية و ترقية حقوقها .³

الفرع الثالث: هياكل البلدية

تتكون البلدية على:

- 5- هيئة مداولة :المجلس الشعبي البلدي .
 - 6- هيئة تنفيذية :يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي .
 - 7- إدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- تمارس الهيئات البلدية أعمالها في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.⁴

المبحث الثاني: الإطار التشريعي والتنظيمي للعمير

المطلب الأول : ماهية قانون التهيئة والتعمير

مفهوم الاطار التشريعي والتنظيمي بالتعمير ولتحديد المقصود من التهيئة والتعمير الفرع الأول تعريفه وبيان خصائصه وعلاقة قانون التهيئة والتعمير بالقوانين الأخرى.

¹ اعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر و التوزيع، ص 275.

² اعمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية و التطبيق، المرجع السابق، ص 199.

³ عبد الحليم تينة، المرجع السابق، ص 19.

⁴ أنظر المادة 15 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

الفرع الأول : التعريف بقانون التهيئة والتعمير وبيان خصائصه

أولا : تعريف قانون التهيئة والتعمير

قانون العمران ومن مكوناته قانون البناء قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990¹ المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05² هو قانون موضوعي أو خاص نوعي ومتخصص يفي بمعالجة ونيط احد المجالات المحورية في الدولة الحديثة وينطلق الأوامر بالتخطيط و الاعمار الاقليمي بالدولة تتمثل وطبقته الأساس في التأطير القانوني لأحد أهم أخطر موضوعات الضبط الاداري والصلاحيات المعترف بها لسلطة الضبط الاداري ألا وهي سلطات في مجال تنظيم البناء والعمران في الدولة لما لذلك من علاقة مباشرة بأحد الحقوق المادية المعترف بها للأفراد من القدم ألا وهو حق الملكية.

المعترف بها دستوريا بموجب نص المادة 64 فقرة أولى من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم³ وفي القانون المتخصص في تنظيم حق الملكية وهو القانون المدني ويرتبط الوضع هنا تحديدا بالملكية وهو القانون المدني ويرتبط الوضع هنا تحديدا بالملكية العقارية وأكثر تحديدا بالحق في البناء على العقار المملوك أو للفرد سيطرة قانونية عليه تمكن من استعماله واستغلاله في الأغراض التي تخدم مصالحه المشروعية.

فالمسألة لا ترتبط بطرق كسب ملكية العقار، وإنما يحق استعماله وكيفية وطرق هذا الاستعمال وإجراءاته. ثم استغلال هذا المال والانتفاع به في وجه من أوجه الانتفاع المشروع. لكن ليس فقط في اطار القانون المدني مثلما جرت عليه عادة بحث الأكاديمي بل وفي فرع قانوني آخر يبدو بعيدا عن الموضوع من الوهلة الأولى لكنه في الحقيقة هو أقرب ما يكون من ممارسة حق الملكية المقيدة . ألا وهو القانون الاداري حيث تكون الادارة متصرفة كسلطة ضبط اداري بقراراتها الادارية المتنوعة طرفا قانوني وسيطا بين الأفراد والقانون وهي موزعة بين رخصة البناء ورخصة التجرئة ورخصة الهدم وشهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير

¹الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 52 لسنة 1990.

²الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 51 لسنة 2004، المستدركة ب (الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 71 لسنة 2004).

³الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 76 لسنة 1996، معدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

والنصوص المطبقة له لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها مثلما سنبينه من خلال هذه الدراسة.

ومن التعريفات والأفكار التي تبنت تعريف قانون التنظيم العمراني قانون التهيئة والتعمير وتحديد مفهومه نذكر :

__ قانون التهيئة والتعمير فرع جديد من فروع القانون الاداري وموضوعاته يمكن أن نطلق عليه مبدئيا القانون الاداري العمراني، فهو اذا قانون يتضمن مجموعة القواعد القانونية التي تشمل أو تجمع الحيز المكاني في اقليم معين (البلدية -الولاية) بما يحقق الصالح العام

و يمكن تعريفه بأنه المجموعة القانونية والمؤسسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتنمية الحضاريتين. فهو قانون يهدف اذا إلى ايجاد التأطير المادي والنظامي للمدينة قانون المدنية وبعبارة أخرى هو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب اتقان أعمال البناء المراد انجازها واسقاطها مع الأصول الفنية والمرادفات العامة¹ لل عمران والبناء وبيان وتحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم احكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية من قبل سلطات الضبط الاداري

عرف من زاوية أخرى تعلقه بأعمال البناء وما يتضمنه من قواعد واجراءات الضبط الاداري المنظمة له على أنه : مجموعة القواعد والأحكام والقرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها أيا كانت الأعمال المزعم اقامتها انشاء مباني أو اقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية او التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها بما نصت عليه المادة 04 من قانون المباني وتنضم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة . والاشتراطات البنائية المقررة كما تقرر توقيع الجزء المناسب لمن يخالف تلك الأحكام بحسب نوع الجزء اداري أم جنائي أم مدني .

وأي ما كان القول . فان قوانين المباني والعمران ما هي الا فرع حديث من فروع القانون الاداري يتضمن مجموعة القواعد القانونية استخدام حيز المكان في اقاليم البلدان لما يحقق الصالح العام . وان كانت قوانين

¹عزاري عبد الرحمان، محاضرات في مقياس، قانون التهيئة والتعمير، موجهة لطلبة ماجستير، تخصص قانون عام . دفعة 2010-2011، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، ص09 .

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

حديثة النشأة في فرنسا الا أنها ذات طابع اداري لا عقابي أو أنها ذات طبيعة تنظيمية ادارية لكونها تنضم علاقة الادارة بمالك العقار وتحدد اجراءات الواجب اتخاذها لإتمام عملية البناء¹

ثانيا : خصائص قانون التهيئة والتعمير

01- من حيث مصادره يجد مصدره الأول في العملية التشريعية ولكنها من نوع خاص، حيث يتم التشريع على دفعات وبقوانين نوعية خاصة على رأسها الدستور ثم قانون التوجيه العقاري المصدر الأم وأخيرا قانون التهيئة والتعمير ومراسمه التطبيقية.

__ يمكن القول أن فرع قانون التهيئة والتعمير يعد تخصصا قانونية حديثا اذا بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة، والتي كان من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الاقليم وافراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لغرض أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن²

الأمر الذي دعا إلى تفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة اقليم الدولة لدرجة اصبح معناها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها بسياسة التهيئة والتعمير لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهجا سياسيا واقتصاديا وقانونيا لتنظيم البلاد

01- قانون التهيئة والتعمير : ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية. ذلك أن الأصل هو أن الانسان مكلف بتعمير الأرض للبناء عليها واستعمال و استغلال عقاره في الغرض الذي يشاء والكيفية التي يشاء أيضا . فالأصل العام حرية الفرد داخل الجماعة وحرية الجماعة عن طريق حرية الفرد . ومن ثم فالملك حر في البناء دون حاجة إلى استئجاز استصدار ترخيص في هذا الشأن . وان منعه من الانتفاع بأرضه التي يجوزها و البناء عليها انما يتضمن مصادرة لهذا الحق . ليس للملكية فحسب وانما تنصرف بحكم اللزوم إلى وسائل الانتفاع بها بحسبان ان الملكية وسيلة وليست غاية في ذاتها . ومن المسلم انه لا وجود للقانون في غير الجماعة

¹ السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين التشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، ط 2002، القاهرة، ص23.

² بلخير حلمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر قانون.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

. كما لا توجد جماعة بلا قانون فالقوانين أحد عناصر العملية التنظيمية في المجال العمراني وغيره من المجالات¹.

والاستثناء من الأصل العام كان لابد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء والتعمير . حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة . فالتنظيم وان عرف بوصفه عنصرا من عناصر الادارة الا انه العنصر النشط الذي يدور حول باقي العناصر ويمثل على تفاعلها . وتوزيع الأدوار عليها وضمان وحدة الايقاع بينها واتجاهها الموحد والهدف المحدد ، فلتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الاجتماعي والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعا ومن ثم متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام واضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو تطلع إلى تطويرها وتحديثها الا أن تدخلها بغرض سلطتها على الأفراد ليس مطلقا ، وانما مقيدة بدائرة قانونية مرسومة سلفا من قبل المشرع فالسلطة العامة ما وجدت في الأصل الا لصالح الأفراد الذين يملكون العنصر الأصلي في إيجادها بشرط أن يندمج القانون مع مبدأ المشروعية واليها جميعها يضاف تطور مفهوم فكرة النظام العام وتوسعها من المفهوم والمكونات والعناصر التقليدية إلى نضام عام جمال الرونق والرواء وجمال المدينة . ومن ورائها السلطة الادارية مسؤولة عن حماية الجانب الجمالي للحياة العامة والعمرانية وهذا عن طريق وسائل الضبط الاداري وفي مقدمتها تراخيص البناء ولتحقيق هذه الغاية كان لابد من اشراف المشرع ذاته على التأطير القانوني في تنظيم حركة البناء والتعمير التي يشهدها المجتمع . والسبب في ذلك يرجع أولا إلى ما تمثله المباني من ثروة قومية واقتصادية بالنسبة لكل من الدولة والأفراد ثم لخطورة انجاز أعمال البناء ومكوناتها وعناصره من الناحية المادية والتقنية والردم واقامة للأساسات . أعمال التعليق والتعديل والتوسيع . طبيعة المواد المستعملة لعملية البناء . مما يستوجب في كل الأحوال حماية الأفراد من أخطار الانهيار المحتمل للبنىات... الأمر الذي يتطلب وجوب اتفاق أعمال البناء المزمع اقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات الفنية العامة والخاصة لأعمال البناء بيان الاجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية . واحكام الرقابة عليها من سلطات الضبط الاداري . تنفيذ الاجراءات السياسية العامة التي تضعها وتنتهجها الدولة في مجال البناء والتعمير والاستثمار فيه والنظر اليه ليس فقط بأبعاده التقنية العمرانية المحضة ولكن أيضا بأبعاده الاقتصادية . سواء تعلق الأمر بإنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وفق خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية المعتمدة

¹كمال محمد الأمين، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان 2011-2012، ص 04 و 05.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

التأكد من اقامة أعمال البناء وانجازها وفقا لأهداف الضبط الاداري العام . التأكد من انجاز أعمال البناء وفقا لأهداف التعمير والتنمية العمرانية في الدولة .

02- من حيث الشمولية والتجزئة أو توحيد أحكامها . تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري قد جمع سنة 1990 كل من موضوع التهيئة والتعمير بناء في موضوع لقانون واحد . وبالنتيجة تجميع موضوعات كل من قانون التنظيم العمراني وقانون البناء في قانون واحد سماه (قانون التهيئة والتعمير) الصادر بموجب قانون رقم 90-29 لسنة 1990 وهو القانون المرجعي في دراستنا هذه بالإضافة إلى المراسيم المطبقة له والقوانين ذات الصلة¹.

الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بالقوانين الأخرى

من الخصائص المميزة لقانون العمران . قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري . تعدد موضوعاته وتنوع المسائل التي يعالجها وتشعبها لسبب موضوعي وهو ارتباطه اللصيق بالعقار . هذا الأخير الذي يعتبر التعامل فيه ومعه أحد أقدم وأهم مظاهر الحقوق المادية وهو حق الملكية العقارية المكفول دستوريا وفي القانون المدني وفي غيرهما . لكنه يتأثر في اطار ضوابط وأحكام القانون الاداري وفروعه الداخلية المتخصصة . وهنا تحديدا القانون الاداري العمراني، وعموما تتفاوت درجة الارتباط والتأثير المتبادلين بين قانون العمران وفروع القانون الأخرى المجاورة والمكملة كقانون البناء وقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة وقانون تهيئة الاقليم وقانون حماية الساحل وتهيئته وتطويره وقانون التوجيه العقاري وهي علاقات نلخصها من خلال ما يلي :

أولا: علاقته بقانون البناء :

هناك علاقة لصيقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء . لارتباطهما المباشر بأعمال البناء التي تقام على الأرض وتحديد العقار المملوك أو الذي للشخصي عليه سيطرة قانونية كما سنوضحه لاحقا . وهذا ما يؤدي إلى التدخل بين الاختصاصين فقانون البناء يعرف على أنه مجموعة القواعد والمؤسسات المتعلقة بتشييد العقارات المبنية . فمن جهة تجد البناءات أساساتها ومركزها المادي بالضرورة على الأرض . وهذه جهة

¹ عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 13.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

أخرى فان تحديد مكان وموضع البناءات والانشاءات وتشييدها وموضع شغل الأراضي ومستواه والمظاهر الخارجية لها والمقاييس التي تنجز على أساسها¹.

والتي تشكل بدورها النواة الصلبة للتنظيم العمراني من الناحية القانونية تجد مصدرها في الضوابط التشريعية والتنظيمية التي تكون بدورها قانون البناء . التي تشكل في مجملها أحكاما وتدابير واجراءات الضبط الاداري الخاص بالعمران . والتي من بين أهمها رخصة البناء .

مع ذلك فهناك اتجاه من الفقه الفرنسي قد هجر فكرة الجمع بين القانونين في تقنين واحد . بل جرى العمل على تخصيص للتنظيم العمراني والأخر للبناء والاسكان فهناك من يذهب بعيدا في التمييز بين قانون البناء محدودة بالمقارنة مع أهداف وآفاق قانون التهيئة والتعمير وتنظيم الاقليم . فالأول يهتم بإقامة البنايات وتشييدها المتطور لها كما هي منعزلة أو منفردة . أما الثاني فيهتم بالإضافة إلى ذلك بالتجهيزات الجماعية وتهيئة الحي بكامله وبمجموعة مما يضع رخصة البناء على المحل في الحالتين وهو ما نلمسه في النظام القانوني الفرنسي الذي ميز بين قانون البناء والتهيئة وقانون التعمير²

وعليه يمكن القول : أن الاشكال الذي يطرحه موضوع رخصة البناء كإجراء ضبط اداري في سياق تجسيد العلاقة بين قانون العمران والبناء يمكن في الاختلاف من حيث الهدف والطبيعة القانونية بين حق البناء وعملية البناء بحد ذاتها وهما جوهر اهتمام مالك العقار أو حائزه أو الموكل في بنائه من جهة . وبين أغراض قانون التهيئة والتعمير من جهة الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق ضبط عمليات البناء والتعمير سواء للاستعمال الخاص أو العام عبر عدة أدوات والتي من بينها بكل تأكيد رخصة البناء³

ثانيا : علاقته بقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة

لقانون التهيئة والتعمير علاقة وطيدة بالقانون رقم 03-10 المؤرخ في 10 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة⁴ فقد أصبح الاهتمام بالبيئة والمحيط من بين أولويات السلطات الادارية المختصة

¹ عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص21

² Code de l'urbanisme.

³ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه . دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007 ص581.

⁴ الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 43 لسنة 2003.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

بسياسة التنظيم العمراني . من حيث أن قانون حماية البيئة الذي يهدف إلى حماية الطبيعة وحماية الأفراد من الساكنة والمواطنين الآخرين والمرتفقين وجيران البنائات والانشاءات لكل منها هو التلوث والأضرار والازعاج والمضايقات التي يمكن أن تسببها لهم ويتقاطع مع قانون العمران والتهيئة والتعمير في العمل على اقامة بنايات آمنة ومریحة وخالية من المظاهر الغير لائقة والمتعلقة بالراحة الأمر الذي يضمنه قانون التهيئة والتعمير

فبالرجوع إلى كل من قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة لوجدنا الكثير من حالات التقاطع والتكامل بين القانونين . من ذلك مثلا ما تقضى به المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة . وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية وللتهيئة العمرانية¹

وما تقضي به المادة 08 من نفس القانون من أنه : يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم . وما تقضي به المادة 31 منه من أن يهتم ويحدد مخطط شغل الأراضي من بين أشياء أخرى القواعد التي تم المظهر الخارجي للبنائات وفي ذلك مراعاة لمقتضيات النظام العام الجمالي للمدينة أحد اهتمامات قانون حماية البيئة وهو جمال المحيط والرونق والرواء . وهو ما دعمته النصوص القانونية التطبيقية لهذا القانون وخاصة ما تعلق بشروط واجراءات من تراخيص أعمال البناء والتشييد ذات الاستخدامات المختلفة مثلما قضت به المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من أنه : كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي . وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، ومن جهة أخرى فان قانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة قد استند في مرجعياته إلى جانب نصوص قانونية أخرى . إلى كل من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري² وقانون التهيئة والتعمير رقم 90-25 . من ذلك تخصيص فصل لدراسة التأثير في البيئة وموضوع المنشآت المصنفة حيث

¹نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى، ص288.

²الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49، لسنة 1990.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

تخضع لتصنيف خاص حسب درجة خطورتها وأضرارها بالبيئة إلى رخص بناء خاصة من حيث بنائها وتشبيدها وأخرى لتشغيلها واستغلالها¹.

ثالثا: علاقته بقانون التوجيه العقاري

يمكن القول أن هناك عالقة عضوية ووظيفية بين قانون التوجيه العقاري رقم 09-92 وقانون التهيئة والتعمير، باعتباره النص القانوني المرجعي الرئيس في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري، ولكون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا لأحد أنواع القوانين التي يسنها المشرع الجزائري بمقتضى اختصاصه التشريعي وسلطته التقديرية الواسعة المخول له بموجب الدستور²، مما يسمح له انتهاج سياسة تشريعية معينة يقدرها في مجال البناء والتعمير والتخطيط والعمار الإقليمي، وبعبارة أخرى من منطلق كون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا متخصصا للقانون التوجيهي للتأطير القانوني للأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة أو الأفراد في مجال محدد هو "البناء والتعمير". ولعل من بين ما يؤشر على ذلك ما نصت عليه المادة 90 من قانون التوجيه العقاري من أن الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، والتي على رأسها قانون التهيئة والتعمير ذاته ثم النصوص المطبقة له. وما نصت عليه المادة 99 من نفس القانون من أنه: «نظرا للاعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو معمارية، أو سياحية و بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمائتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف سالفه الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة". ففي مقدمة هذه التشريعات الخاصة يأتي قانون التهيئة والتعمير الذي صدر بعد شهر واحد من نفس السنة، ومن ذلك نص عليه في تأشيريات القانون رقم 09-90 المتضمن التهيئة والتعمير ومرجعياته، حيث جاء ترتيب قانون التوجيه العقاري في المرتبة 25³.

¹ نبييل صقر، مرجع سابق، ص 290.

² الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.

³ عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 24.

رابعاً: علاقته بقانون الأملاك الوطنية

بالنسبة لعلاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون الأملاك الوطنية رقم 94-74 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم¹، وا الوعاء العقاري ترتبط المسألة هاهنا بالتراث العمراني الوطني وجود واثراء المكون له، وبخاصة ما يتعلق الأمر بإقامة بنايات وانشاءات على الأراضي المملوكة للدولة أو الولاية والبلدية، سواء كانت ذات الاستعمالات المختلفة)سكني أو مهني أو تجاري أو غيرها .)وتطرح في هذا الصدد، مسائل وحالات وأوضاع قانونية معقدة تعمل فيها السلطات العمومية على اثناء الوعاء العقاري للدولة والجماعات المحلية عن طريق استعمال حق الشفعة لاقتناء العقارات واكتسابها تدعيماً لخدمة المصلحة العامة ثم استعمال سلطة واختصاص نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة كطريق استثنائي لكسب الملكية عندما ال تفلح الطرق العادية في الحصول على العقارات اللازمة لإنجاز المشروعات ذات الصبغة والمصلحة العامة المحلية منها والوطنية وبخاصة هذه الأخيرة عندما يتعلق الأمر بتطبيق المخططات العمرانية السكنية².

خامساً: علاقته بقانون المدينة وتهيئة الإقليم

بالنسبة لعلاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون المدينة وتهيئة الإقليم، فإن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة، وهذا في اطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي تعتمدها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني، سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة. فقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة وتخصيصها بقانون خاص والتخطيط انشاء مدن جديدة مع بداية سنة 2002 بصدر القانون رقم 02-08 المؤرخ في مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، وتتمثل فلسفة هذا القانون في جوهرها في تجسيد سياسة الإعمار الإقليمي والتنمية المستدامة التي تنتهجها السلطات السياسية في الدولة الرامية إلى تعميم جهود التنمية أفقياً لتغطي كامل إقليم الدولة الجزائرية بتعمير المساحات الشاسعة وغير العامرة من التراب الوطني بخلق تجمعات سكانية وفك الاكتظاظ عن المدن القديمة الكبرى³. فقد استند المشرع في سنه لهذا القانون من بين مرجعياته إلى قانون التهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه بوضوح المادة 2 من القانون

¹ الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

² عزاوي عبد الرحمان . مرجع سابق . ص 24.

³ الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 2002.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة حيث جاء فيها: « تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع حال يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة .تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز". على أن يتكفل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحديد موقع المدينة الجديدة ووظيفتها مثلما أشار له القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006¹، بحيث نصت المادة 19 على أنه: " تتمثل أدوات التخطيط المجالي والحضري في - :المخطط الوطني لتهيئة الإقليم؛ -المخطط الجهوي لجهة البرنامج؛ -المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى؛ -مخطط تهيئة الإقليم الولائي؛ -المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران؛ -مخطط شغل الأراضي؛ -مخطط تهيئة المدينة الجديدة؛ -المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها؛ -مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها؛ -المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية .وهكذا يجب أن تأخذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث المنطلق الخصائص الجهوية للمناطق التي تستهدفها بإنشاء مدن جديدة بها أو إقامة تجمعات سكانية بما تحتاجه من تجهيزات وبنى قاعدية خاصة، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 4 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث جاء فيها: «تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي . كما تهدف الى - :تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين - . الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب - .دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها - .إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى - .الحماية والتممين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة . "فمما ال شك فيه أن تلبية كل هذه المطالب يستوجب القيام بإنجاز العديد من الإنشاءات والبنيات قامة الوحدات السكنية والمنشآت الصناعية والمحال الأساسية وتعمير الأراضي الفضاءات من الأراضي التجارية والخدمية لخلق فرص العمل ومناصب الشغل الاستغلال جميع الطاقات البشرية والكفاءات، ومنه بالنتيجة خلق الثروة للرفع من المستوى المعيشي للمواطنين، وعموما فان قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن، وفي الإطار الجغرافي

¹ الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2006.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

للدولة، في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق والتناسب مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو اذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين أن قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الآمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 69 91 - ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. ومما ال شك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم وقانون تنظيم البناء ستتقاطع وتتكامل ال محالة بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتعميره والمخططات الجهوية والمحلية خاصة بمناسبة تخصيص الأرض النجاز مشاريع بعينها¹

المطلب الثاني : أهداف قانون التهيئة والتعمير

تطرقنا في المطلب الثاني لأهداف قانون التهيئة والتعمير، من خلال الفرع الأول الذي تطرقنا فيه إلى التعريف بالنظام العام العمراني، أما الفرع الثاني فكان لسرد عناصر النظام العام العمراني، أما الفرع الثالث فكان الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة.

الفرع الأول : التعريف بالنظام العام العمراني

يعترف المشرع دوما للإدارة بدور الوسيط بين الأفراد والقانون عند ممارستهم حقوقهم وحررياتهم ونشاطاتهم المرعبة وغير المرعبة، وبممارستها مظاهر سلطة الضبط الإداري بغرض إقامة النظام العام في المجتمع وحمايته وصيانتته من الخرق والاضرار بالأمن والسلم الاجتماعيين في جميع مناحي الحياة، وفي مقدمتها المحافظة على البيئة والمحيط وجمال الرونق والرواء والنظام العام الاقتصادي، وهي كلها عناصر من بين عناصر النظام العام بمفهومه الحديث والموضوعات الجديدة التي يهتم بها القانون الإداري البيئي، وبيئة و راحة الجوار وبخاصة عند إقدام أحد الأشخاص على انجاز بناء أو تشييد ورشة أو مصنع أو محل، من شأنه الإضرار براحة الجوار والتأثير في البيئة والمحيط، أو ممارسة نشاط تجاري خارج المحال وهذه هي حالة المنشأة المصنفة أو ممارسة النشاط

¹ عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 27.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

التجاري غير القار الذي يتطلب استصدار رخصة إدارية مسبقة أو تشييد مسكن من شأنه التأثير على تناسق المباني في المدينة أو على انتفاع مالكي العقارات المجاورة بوجود المبنى الجديد المشيد حديثا، وهذه هي حالة بناء الشخص على عقار يملكه أو له السيطرة القانونية عليه¹

الفرع الثاني: عناصر النظام العام العمراني

أولا: الأمن العام

يقصد بالأمن العام عموما: «توفير الأمان والحماية لأرواح السكان وأموالهم وأعراضهم من أي اعتداء عليها سواء كان مصدر الاعتداء الإنسان أم الحيوان أو من فعل الطبيعة وسواء كان الظرف الذي تمر به الدولة عاديا أم استثنائيا»

.وتشمل حماية الأمن العام اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع من الاضطرابات والكوارث الطبيعية

كالزلازل والبراكين والفيضانات والحرائق وانحيارات المباني القديمة الآيلة للسقوط والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية والعواصف والغرق، أو كانت من فعل الإنسان باتخاذ الإجراءات الوقائية للحيلولة دون جرائم القتل والضرب وخذش الحياء العام والسرقه وحوادث السيارات طالق النار في المناسبات العامة والخاصة وفرار السجناء والمجانين واتخاذ والقطارات والطائرات و الاحتياطات من الأخطار التي قد تحدث بفعل الاضطرابات والمظاهرات والاجتماعات العامة وفي الملاعب ومن أخطار الحيوانات المتوحشة والكلاب الضالة وأخطار الحفريات والحواجز على الطرقات العامة ووضع الأشياء على النوافذ أو الأسطح أو الأشجار إلى غير ذلك²

ففي مجال موضوع بحثنا تحديدا، فإن فكرة الخطر الداهم من انهيار المباني تدليل واقعية تنذر باحتمال انهيار المبنى، وأنه من المرجح احتمال سقوط المبنى كلية أو جزء منه في أية لحظة. هذه الدلائل قد تبدو في صورة مظاهر وظواهر مادية تثير الخوف واحتمال سقوط وانحيار المكان في تصور من يشاهد المبنى أو يلاحظه، مما يتطلب سرعة التدخل من طرف سلطة الضبط الإداري المختصة لإزالة وهدم كل المبنى أو جزء منه إذ يمثل

¹ عزوي عبد الرحمان، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الاداري، عدد 2008، ص103 و 104.

² عدنان عمرو، مبادئ القانون الاداري، نشاط الادارة و وسائلها . منشأ المعارف، ط2، الاسكندرية، مصر 2004، ص17.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

حق الفرد في الأمن العام والأمان النفسي للمواطن في سكنه ومبناه، هدفا تقليديا للضبط الإداري الارتباط الوثيق باستقرار المجتمع¹

فبالرجوع إلى النص القانوني، قضت المادة الثانية المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28مايو سنة 1991 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء² بأن: «إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها". كما نصت المادة الثالثة من ذات المرسوم على أنه: «إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها . "وتطبيقا لذلك، قضى المجلس الأعلى في قراره رقم 22236 المؤرخ في 11/07/1981 بأن: «حيث من المقرر قانونا انه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام، فانه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام³.

ثانيا: الصحة العامة

يقصد بها: «حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة وأخطار العدوى والأخطار الناجمة عن غياب عام للصحة⁴، ويعرفها البعض بأنها: "عنصر النظام العام الذي يتميز بانعدام الأمراض وتهديدها، والذي يتطلب حالة صحية مرضية ويتمخض عن إجراءات تتعلق بصحة الأشخاص والحيوانات وبمكافحة التلوث والوقاية من الأوبئة والجائحات الحيوانية ومراقبة الأطعمة المعروضة للبيع⁴ . "ومن حيث التعريف

¹ السيد أحمد مرجان، مرجع سابق، ص 40.

² الجريدة الرسمية، العدد 26 سنة 1996.

³ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة في مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع . ط 2002، الجزائر، ص 236 و 137.

⁴ الدايم بالقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، 2003-2004، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، ص 23.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

التشريعي عرفتها المادة 25 من القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير سنة 1985 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها بأنها: «مجموع التدابير الوقائية والعلاجية والتربوية والاجتماعية، التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد والجماعة وتحسينها». كما قضت المادة 29 من نفس القانون بأن: «تلتزم جميع أجهزة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والسكان بتطبيق تدابير النقاوة، والنظافة، ومحاربة الأمراض الوبائية، و مكافحة تلوث المحيط وتطهير ظروف العمل، والوقاية العامة». وتضيف المادة 40 من نفس القانون بأنه: «يتوقف شغل المساكن والمباني ذات الطابع العمومي وتشغيل المؤسسات الصناعية وجميع التركيبات الأخرى على رخصة تسلمها المصالح المؤهلة لهذا الغرض، مراعية في ذلك مقاييس النظافة والأمن¹

ويهدف الضبط الإداري في إطار البعد البيئي العمراني لحماية الصحة العامة للمواطنين من مخاطر الأمراض والأوبئة والجراثيم التي تهددهم والتي من أهمها، مكافحة الأوبئة والأمراض المعدية، والمحافظة على صالحة مياه الشرب، وضمان سلامة الأطعمة المعدة للبيع، وضمان سلامة الأدوية والمستحضرات الصيدلانية، والتخلص من الفضلات والنفايات السائلة والصلبة، وجمع القمامة، والمحافظة على نظافة الأماكن العامة: كالمطاعم والمخابز ومحلات إنتاج الألبان والحلوى، ومنع دخول رعايا الدول المجاورة التي ينتشر فيها وباء معين إلا بموجب شهادة طبية رسمية تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، ومنع التدخين في الأماكن المغلقة والعامة، وعزل المناطق السكنية المصابة بمنع مغادرتها أو الدخول إليها. كما يهدف الضبط الإداري كذلك إلى حماية الصحة العامة في المباني والمنشآت الصناعية والتجارية والمحلات العامة، حيث تشمل حماية الصحة العامة المؤسسات والمنشآت والشركات والمتاجر والمباني وما يماثلها التي تقوم بنشاطات وأعمال تضر بصحة الأفراد أو الجماعات عن طريق مباشر أو غير مباشر في حالة عدم مراعاتها للشروط الصحية المتعلقة بنشاط هذه المحلات. فحماية الصحة العامة في المنشآت الصناعية والتجارية والمحلات العامة تقتضي مراعاة الشروط الصحية بحيث ال تضر بالعاملين فيها أو الساكنين بجوارها كالمواد الأولية التي تخلفها المصانع والتي تضر بالمساكن المجاورة لها، الأمر الذي يتطلب إبعادها عن الأماكن السكنية عند الترخيص بإنشائها²، وفي مجال حماية الصحة العامة في المباني، فقد اتسع مفهوم المحافظة على الصحة العامة ليشمل تخطيط المدن من خلال الموافقة المسبقة للسلطات المحلية

¹ الجريدة الرسمية، العدد 08 لسنة 1985، المعدل والمتمم بالقانون بالأمر رقم 88-15 المؤرخ في 03 مايو

1988، (الجريدة الرسمية العدد 18 سنة 1988)، الأمر رقم 06-07 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 (الجريدة

الرسمية العدد 47 سنة 2006.

² نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، دراسة تطبيقية في دولة الامارات العربية المتحدة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والانسانية، المجلة الثالثة، العدد الاول فبراير 2006، ص 99.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

التي تمنح رخص البناء ومن خلال التجهيزات الصحية للمساكن الخاصة والأماكن العامة كالمدارس وسالمة التصميم والتنفيذ لمبانيها من أجل سالمة القاطنين بها، وتختلف هذه الشروط والمواصفات الصحية بحسب تعلقها بأبنية السكن النموذجي أو السكن الخاص أو السكن الاستثماري أو بالمناطق الصناعية أو بالتجمعات السكنية والتجارية¹.

ثالثا: السكنية العامة

يقصد بها المحافظة على الهدوء ومنع الضوضاء داخل المناطق السكنية وفي الطرق العامة، ذلك أن بعض الحوادث التي تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر، إلا أنها حين تتجاوز حدودا معينة، تتسبب في مضايقات على درجة من الجسامه للأفراد تستدعي تدخل الإدارة لمنعها، ومن هذا القبيل الضوضاء المقلقة لراحة الناس مثل الأصوات المنبعثة من أجهزة الراديو والتلفزيون ومكبرات الصوت في حفلات الزفاف، أو التي قد يسببها المتسولون أو الباعة المتجولون في الطرق العامة. فحفاظا على السكنية العامة تقوم الإدارة بتخصيص أماكن للأسواق العامة الكبرى والمعارض الدورية والأسواق الأسبوعية أو المنشآت الصناعية بعيدا عن المناطق السكنية للمحافظة على الهدوء فيها².

ويقصد بالسكنية العامة من منظور بيئي عمراني «المحافظة على حالة الهدوء والسكون في الطرق والأماكن العامة، والوقاية من مظاهر الإزعاج والضجيج والضوضاء والمضايقات السمعية وخاصة في أوقات الراحة، إذ كلما كفل الاستقرار وزادت الطمأنينة وغاب الإزعاج واختفى الاضطراب أمكن الكشف عن إمكانيات وملكات الأفراد فينطلق نحو تحسين حاله ومضاعفة إنتاجه وفي النهاية دفع عجلات التنمية إلى الأمام بقوة وتحقيق صالح الدولة والسير في ركب التقدم، وعليه، تتطلب المحافظة على السكنية العامة اتخاذ سلطات الضبط الإداري المختصة الإجراءات والتدابير اللازمة لمكافحة مظاهر الضوضاء المقلقة للراحة الناشئة عن مكبرات الصوت، وأجهزة الإذاعة والتلفزيون، واستعمال آلة تنبيه بصورة مزعجة وفي الأماكن الممنوعة، والأصوات الصادرة من وسائل النقل الأرضي كالشاحنات والدراجات النارية والسيارات والقطارات وسائر الطائرات والضجيج الناجم عن المطارات والتي تلحق أضرار الضوضاء الناجمة عنها الساكنين بجوارها، وأصوات الأسلحة النارية والمفرقات الطبيعية أو الصناعية، والأصوات الحيوانية كأصوات نباح الكلاب المنزلية وأصوات

¹ كمال محمد الامين، مرجع سابق، ص 27.

² الدايم بلقاسم، مرجع سابق، ص 24.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

الكلاب الضالة، والضجيج الناتج عن محدثي الضوضاء أو الصخب أو المشاحرات التي تخل بسكينة المواطنين وراحتهم، والضوضاء التي تحدث في أماكن التجمعات العامة والتجمهر الصاخب، وأصوات آلات والمعدات المزعجة في الورش والمحال والمصانع والصخب الذي يحدثه الباعة المتجولون عند الدعاية لمبيعاتهم في الطرق العامة. وقد دلت الدراسات والأبحاث العلمية أن الإخلال بالسكينة العامة في الوقت الراهن زاد عن ذي قبل نتيجة للثورة الصناعية التي ملأت المدن في معظم بلاد العالم بالمصانع والورش، ونتيجة للتقدم العلمي واستخدام التكنولوجيا الحديثة في مجال النقل والمواصلات، بالإضافة إلى اختناقات المرور وازدحام المدن بالسكان، وكل ذلك أدى إلى ازدياد الضوضاء وظهور مشكلة التلوث الصوتي كملوث رئيسي للبيئة. كما دلت الأبحاث التي أجريت في مجال تأثير الضوضاء أن تأثيرها ال يقتصر على الجانب العضوي للإنسان بل يتعداه إلى الجانب النفسي والعصبي، وأنها تسبب نقص القدرة على العمل بتأثيرها في الجهاز العصبي، كما تؤدي إلى التوتر والقلق فضلا عن ارتفاع ضغط الدم وعدم انتظام ضربات القلب وخلل الدورة الدموية، وتقليل القدرة على الانتباه والتركيز الذهني وتؤدي إلى أمراض جهاز السمع والصمم، ومن هنا وضعت القواعد القانونية والأنظمة الضبطية لمكافحة هذا المصدر لتلوث البيئة المسمى "التلوث الصوتي والاهتزازي" وتحديد المستويات والمقاييس الخاصة بالمستوى الصوتي المسموح به ومستوى الانبعاث الضوضائي للطائرات ووسائل النقل الأخرى¹

الفرع الثالث: الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة (جمال ورونق المدينة)

يمثل النظام العام الجمالي أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، ويرجع الفضل في بلورته إلى الفقه الفرنسي الذي لم يقف عند العناصر الثلاثة التقليدية للنظام العام، بل اهتم ببحث تطور المفهوم التقليدي للنظام العام، إلى أن لهذا الأخير بعدا اجتماعيا قابلا للتطور بصفة مستمرة بل أنه الزم التطور للمظهر الجمالي للمدينة ونظافتها في إطار برامج التخطيط العمراني والإعمار الإقليمي، ومنه بالنتيجة إيجاد محيط معيشي بيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن فقد أقر معظم الفقه الفرنسي فكرة النظام العام الجمالي منذ فترة ليست بالقصيرة واعتبر الحفاظ على جمال الرونق و الرواء من عناصر النظام العام مما يبرر لسلطات الضبط الإداري اتخاذ إجراءات ضابطة وقاية للنظام العام².

¹نواف كنعان، مرجع سابق، ص 109-110.

²عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، مطابع الطويجي التجارية، 1993، ص 259.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

كما اعتبر الفقه الفرنسي الإضرار بالفنون الجميلة مثله مثل الاضطرابات العامة وحماية الجمال في الشارع مهمة من مهام الشرطة أو يجب أن تكون أحد مهام رجال الضبط الإداري وكذلك الأمر بالنسبة لتجميل المدن و اعتبر مفهوم الجمال من أض جزء التراث الثقافي الفرنسي. ويؤسس هذا الاتجاه أي على أن الدولة لم تعد دولة بوليسية، وأن القانون أصبح ينبغي أهدافا أسمى من الأمن، فالجمال يخلق نظاماً وتوازن وهو عامل للسالم الاجتماعي¹.

ومن جهته اعترف القضاء الإداري الفرنسي، ومن وراء المشرع بالجمال كهدف للقرارات الإدارية، من ذلك قراره الصادر سنة 1936 في قضية اتحاد نقابات مطابع باريس، تتلخص وقائعها في أن الجهة الإدارية المختصة سبق لها وأصدرت لائحة تحظر توزيع الإعلانات على المارة في الطرق العامة، نظراً لأن إلقاءها عقب الطالع عليها يسبب تشويه للمنظر الجمالي العام للمدينة الذي يجب الحفاظ عليه، فطعن اتحاد نقابات المطابع في هذه اللائحة مطالب بإلغائها لخروج أهدافها عن الأهداف المرسومة لسلطات الضبط الإداري وهي الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي، فرفض مجلس الدولة ذلك مؤكداً أن حماية جمال الرونق والرواء تعتبر أيضاً من أغراض الضبط الإداري بوصفها إحدى عناصر النظام العام الجديرة بالحماية. وبذلك استقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي على مشروعية تدخل سلطات الضبط الإداري لتحقيق أغراض جمالية بحتة ال عالقة لها بالعناصر التقليدية للنظام العام (الأمن العام، الصحة العامة السكنية العامة²، و يمثل الجانب الجمالي للمدينة أحد الأهداف التي يرمي إليها كل من المشرع والسلطة التنظيمية، إذ يقوم على فكرة انجاز البناءات و تمامها بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها ولقرارات الترخيص بالبناء، ففي النص القانوني قضت المادة 12 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 تمام انجازها، المحدد لقواعد مطابقة البناءات بأن: «يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته³، كما أكد المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية حفاظاً على المحيط أو تحسينه، وينبغي للسلطات المختصة بمنح وتسليم رخص البناء ورخص التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من

¹ محمد جمال عثمان جبريل . الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه دولة . كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1992، ص 105-106.

² عادل سعيد محمد أبو الخير، مرجع سابق، ص 260-261.

³ الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2006.

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني النجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها . وتنفيذا للتوجيهات التي جاء بها قانون مطابقات البناءات وا ازها والحرص على الاهتمام بالمظهر الخارجي للبناءات، أصدرت السلطات الوزارية التعليمية المشتركة المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة أو الإتمام التي تهدف بالخصوص إلى

-وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية، تحديد شروط معالجتها التمام أشغال الغلاف الخارجي للبناءة قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام¹

¹التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة التجارة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية . رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري سنة 2016 المحددة لكيفيات معالجة أشغال اتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة والإتمام.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

سوف نتطرق في الفصل الثاني الى الجوانب التطبيقية لدور الهيئات المحلية في التهيئة والتعمير لذلك ارتأينا أن نتطرق لدور الهيئات المحلية في منح الشهادات والرخص الذي يتضمنه موضوع الدراسة، من خلال ذلك قسمنا الدراسة في هذا الفصل الى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لدور الهيئات المحلية في منح الشهادات، أما المبحث الثاني فكان لدور الهيئات المحلية في منح الرخص.

المبحث الأول: دور الهيئات المحلية في منح الشهادات

سننتظر من خلال هذا المبحث الى دور الهيئات المحلية في الشهادات بحيث قسمناه الى مطلبين، المطلب الأول الشهادات، اما المطلب الثاني فكان للرخص.

المطلب الأول: الشهادات

إن أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في الشهادات هي الأداة التي ألزم المشرع في كل بلدية او ولاية بأن تتزود بها لضمان تحقيق أهداف العمران، ومن هنا كان تقسيم المطلب الى ثلاث فروع، شهادة التعمير(فرع أول)، شهادة المطابقة(فرع ثاني)، شهادة التقسيم(فرع ثالث).

الفرع الاول : شهادة التعمير :

إن المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي يجعل المشرع يمنحه سلطات مهمة في مجال العمران من خلال اصدار في المرحلة السابقة لأشغال العمران مجموعة من القرارات الادارية التي تتضمن اعلام الافراد لحقوقهم في البناء تبعا لمقطع الارضية التي يملكونها، بها يسمح لهم من تقرير نوع البناء الذي يتوافق و الحقوق المعترف بها في البناء.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

يتم كل ذلك ضمن الإطار المرجعي لأشغال العمران و هي المخططات العمرانية سعيا لتحقيق اهداف العمران التي اسس لها قانون التهيئة و التعمير و اداؤها مجموعة النصوص القانونية اللاحقة له ذات العلاقة بمجال العمران، لذلك استعرض هذه الرقابة الرئيس المجلس الشعبي البلدي على اشغال العمران من خلال شهادة التعمير .

اسس القانون لهذه الشهادة التي لم تكن من قبل، و ذلك في اطار عملية اشراف المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير¹، و منه استعرض هذا الفرع من خلال :

اولا: مفهوم شهادة التعمير:

1) تعريف شهادة التعمير :

عرفها المشرع بالقول شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم على كل شخص معني بها، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الاشغال التي تخضع لها الارض المعنية .

و قد عرفه البعض شهادة التعمير على انها اداة اعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير بيان حقوقهم، وقد تم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب.²

تتضمن التعاريف على اعتبار شهادة التعمير وثيقة اعلام للمعني بهااطلاعه على حقوقهم في البناء على العقار محل الشهادة و المقررة من طرف السلطة المؤهلة قانونيا لذلك، ان شهادة التعمير قرار اداري³.

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 84.

² عبد الرحمان العزاوي، الرخص التشريعية في التشريع الاداري، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام كلية الحقوق - ابن عكنون، الجزائر 2006، ص 586.

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 85.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

2) مضمون شهادة التعمير :

ان هذه الشهادة هي ذات طابع اعلامي يعتمد عليها لاجل التحقق من تخصيص الارض المعنية للبناء من

اجل معيارين هما :

- الانظمة الخاصة بالتهيئة و التعمير المطبقة على هذه القطعة الارضية

- الارتفاقات المرتبطة بها اضافة الى الخدمات المتوفرة لها

لذلك يرى البعض باعتبار ان شهادة التعمير ليست من الخص العمرانية، فهي لا تمس، بأهل الحق

المعترف به للملاك، لا نأجره شكلي على خلاف الرخص.¹

الا انه يمكن القول ان شهادة التعمير من خلال تحديدها الارتفاقات المرتبطة محل الشهادة، فأتمها من

الاهمية بمكان اذ تجعل المعني بالبناء على دراية بحقوقه، مما يقيه الكثير من المشقة و المنازعات القضائية ذلك

ان الشهادة تحدد :

- احكام التهيئة و التعمير المطبقة على الارضية .

- الارتفاقات المدخلة على الارضية و الاحكام التفتية الاخرى.

- إيصال القطعة الأرضية شبكات الهياكل القاعدية الموجودة او المتوقعة الاخطار الطبيعية التي يمكن ان

تمس الموقع المعني، و كذلك الاخطار التي تم التعرف عليها، او الموضوعية على الخرائط و التي تؤدي الى

تحديد او اقصاء قابلية اقامة المشروع على قطعة الارضية و لاسيما ظهور مشروع زلزالية نشطة على سطح

لأرض او حركات التربة او الاراضي المعرضة للفيضانات.²

¹اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار حومة للجماعة و النشر و التوزيع 2002.

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 86.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

- و أخيرا الإضرار التكنولوجية : التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة و قنوات نقل المواد البترولية، و الغاز، و خطوط نقل الطاقة .

ان الكوارث الطبيعية من زلزال و فيضانات و كذا الحوادث التي عرفتها المناطق الصناعية في مدينتي ارزيبو و سكيكدة، جعلت المشروع يدرج مبدأ مراعات هذه الحوادث الطبيعية و الاخطار الصناعية عن تقرير حقوق البناء، و ذلك يجعل هذه الحقوق مقيدة بغرض حماية الانسان .¹

3) وثائق ملف شهادة التعمير: يتكون ملف شهادة التعمير من :

ان يحدد هوية الشخص المعني بطلب و موضوع الطلب و اسم المالك و كذا العنوان و المساحة و المراجع المساحية .

- تصميم حول الوضعية و كذا تصميم للأرض يتم اعداده حسب الشكل اللازم .²

ثانيا: دراسة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة التعمير :

1)- تلقي ملف شهادة التعمير و التحقق فيه :

يتلقى رئيس المجلس الشعبي محل القطعة الارضية، طلب شهادة التعمير المرفق بالوثائق الضرورية التي يتم التحقق منها في خمس نسخ (5) مقابل وصل ايداع للوثائق المؤدعة و مؤرخ، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية ايام (8) من تاريخ ايداع الملف شهادة التعمير، بارسال الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب الحالة :

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 87.

² أنظر أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم في اول فبراير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

ا) نسخة واحدة من ملف طلب شهادة التعمير، و اذا كان تسليم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية.¹

ب) اربع نسخ (4) ملف طلب شهادة التعمير اذا كان تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي للشهادة بصفته ممثلا للدولة.²

و في الحالة الثانية فان مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تقوم بدراسة الملف، و تحضير شهادة التعمير باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من خلال استفادة مصالح الولاية و السياحة، الثقافة و الحماية المدنية اذا استدعى الامر .

2- قرار منح شهادة التعمير:

اذا توفرت شروط النصوص عليها قانونيا في القطعة الارضية محل الطلب مع تقديم الوثائق المذكورة اعلاه، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بذلك يصدر قرارا اداريا بتسليم هذه الشهادة لطالها خلال (2) شهرين من تاريخ ايداع ملف طلب الشهادة . وتكون سلطته في هذه الحالة مقيدة باعتبار ان المشروع قد حدد لرئيس المجلس الشعبي البلدي مضمون القرار الواجب اتخاذه بتوافر شروطه. اذ ان المرجعية في هذا القرار هي المخططات العمرانية.³

أ - بصفته ممثلا للبلدية :

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن شهادة التعمير بصفته ممثلا للبلدية اذا كان الاقليم الذي توجد به القطعة الارضية محل طلب شهادة التعمير يغطيه في حينه م- ش- أ مما عليه ويرسل نسخة من القرار

¹ عيسى مهزول مرجع سابق - ص 89

² عيسى مهزول مرجع نفسه - ص 89

³ عيسى مهزول مرجع نفسه- ص 90

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

الاداري المتضمن شهادة التعمير الى الوالي المختص اقليميا بما يسمح لحذا الاخير من ممارسة الرقابة الادارية الوصائية على رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقانون.¹

ب (- بصفته ممثلا للدولة :

اذا كان الاقليم الذي توجد به القطعة الارضية محل طلب الشهادة لا يعطيهم م ش ا الذي يحدد حقوق البناء على الاقليم المعني و بتوافر الشروط المنصوص عليها قانونيا استنادا الى م ت ت ت فان لم يكن فاستنادا الى القواعد العامة للتعمير، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر تحت سلطة الوالي المختص اقليميا، قرار بمنح شهادة التعمير لطالبيها .

في الحالتين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بترسيخ القرار المتضمن شهادة التعمير الى المعني، خلال شهرين من تاريخ ايداع ملف الطلب ذلك ان الاثار الناتجة عن القرار لا تستوفي حق المعني.²

(3)- قرار التأجيل:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة كان م ش ا في مرحلة الاعداد ان يصدر قرار يتضمن تأجيل منح شهادة التعمير لمدة اقصاها سنة (01) و احدة من تاريخ القرار ذلك ان م ش ا هو الذي يحدد حقوق البناء على مستوى الاقليم و منه تظهر حقوق الارتفاق التي يمكن ان يتحمل بها العقار محل طلب شهادة التعمير، ان قرار التأجيل هو الالية القانونية التي يمنحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي للكشف عن احكام م ش أ و تأثيرها على قطعة الارضية محل طلب شهادة التعمير، تفاديا لكل الاشكالات و المنازعات التي يمكن ان تقوم في حال تسليم شهادة التعمير و اقرار م ش أ ما تتضمنه الشهادة المسلمة.³

¹ أنظر أنظر المادة 65 من القانون 29/90 المعدل و المتمم و المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة .

² عمار بوضياف، القرار الاداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر ط1، 2007 ص 186.

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص90.

4- قرار رفض طلب شهادة التعمير :

تبعاً للتقرير الذي تجرّبه حسب الحالة مصلحة التعمير للبلدية او المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا برفض منح شهادة التعمير و ذلك للأسباب التي يقررها القانون من خلال م ش أ او م ت ت او القواعد العامة للتعمير فان لم يقتنع المعني بذلك امكنه ان يتقدم بطعن اداري للسلطة السلمية او يرفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة بالطعن بالإلغاء في قرار رفض منح شهادة التعمير.

5 - حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي :

ان سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على طلب شهادة التعمير، يعتبر رفضاً ضمناً للطلب لذلك امكن للمعني اللجوء كما في حالة قرار الرفض الصريح الى الطعن الاداري، او رفع دعوى قضائية بالإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الضمني بالرفض، يرى البعض من الباحثين باعتباره ان شهادة التعمير هي وثيقة اعلامية، فلا داعي للطعن في قرار الادارة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي، المتضمن رفض تسليم هذه الشهادة او في حالة السكوت عن رد الطلب . الا انه يمكن القول ان الحق في الطعن الذي منحه المشرع المعني انما يتعلق بموقف الادارة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء من خلال قرار الرفض الذي قد يرى فيه المعني مساساً في حقوقه بالبناء او السكوت الذي لا يسمح بكشف المضمون احكام التعمير المتعلقة بالقطعة الارضية محل طلب شهادة التعمير¹.

ثالثاً: اثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التعمير :

ان شهادة التعمير باعتبارها وثيقة اعلامية و ارشادية فهي لا تحل محل رخصة البناء، و ذلك انما تحدد حقوق البناء، ولكنها لا ترخص أشغال البناء .

¹ عيسى مهزول مرجع سابق - ص 92

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

تشكل شهادة التعمير وسيلة قبلية، تسمح للإدارة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي بظبط التوسع العمراني حسب الشروط و المقاييس المعمارية المرخص بها قانونيا، و بذلك تتجلى الاهمية القانونية لشهادة التعمير، سرية القرار الاداري المتضمن شهادة التعمير لمدة سنة كاملة من تاريخ تبليغه للمعني، و تكون الحقوق المتضمنة في هذا القرار (الشهادة) غير قابلة للمراجعة، و تعتبر مدة سنة كافية لصاحب شهادة التعمير حتي يتقدم بطلب رخصة بناء على اساس الحقوق المتضمنة في شهادة التعمير الا انه يتجاوز هذه المدة تصبح حقوقه في البناء المنصوص عليها في شهادة التعمير خاضعة للتغيرات التي ترفضها المخططات العمرانية التي تزود بها البلدية سواء انشاء او تعديلا، كما تم تبيينه سابقا.¹

ان المشروع لم يتطرق الى امكانية نقل هادة التعمير الى الغير، في حالة التصرف له في القطعة الارضية محل شهادة التعمير اذا تم هذا التصرف في العقار، خلال مدة السنة التي تكون فيها حقوق المستفيد من شهادة التعمير غير قابلة للمراجعة، و قيام الغير المتصرف بتقديم طلب رخصة البناء اما الجهة الادارية المختصة . ان في هذه الحالة تفتح المجال امام القضاء، لإيجاد حكم منطقي و سليم لها، او ان يتدخل المشرع و ينص في التعديل لاحقا على ضمان انتقال حقوق البناء المقررة في شهادة التعمير لمن تم، التصرف له في العقار محل شهادة التعمير، ضمن المجال المحدد في الشهادة ذاتها لأجل السنة الواحدة.²

الفرع الثاني : شهادة المطابقة

يفرض القانون على المستفيد رخصة البناء عند الانتهاء من الاشغال و في اجل محدد ان يتقدم امام رئيس المجلس الشعبي البلدي لاستصدار شهادة المطابقة، فان لم يقم بذلك فان رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة لإجراءات المطابقة خلال الآجال المتوقعة لنهاية الأشغال و ذلك ان هذه الشهادة تعتبر بمثابة

¹ عيسى مهزول مرجع سابق، ص 93 - 94.

² عيسى مهزول مرجع نفسه، ص 95.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

الترخيص القانوني، لشكل البناء السكني، أو استعمال البناء ذي الطابع التجاري أو المهني ولذلك

استعراض هذا البحث من خلال:

أولاً: مفهوم شهادة المطابقة .

ثانياً : سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة المطابقة .

ثالثاً : اثار اصدار المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة .

اولاً : مفهوم شهادة المطابقة :

شرح : 1) تعريف شهادة المطابقة : كذلك لم يعرفها المشرع كما هو حال في الغالب تاركاً ذلك للفقهاء .

وقد عرفها احد الباحثين بالقول " هي تلك الشهادة او الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الادارية

مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها، تشهد فيه الادارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) و

تؤكد من خلالها في مدى احترام المرخص له للقانون البناء و التزامه بالمواصفات التي يتضمنها قرار الترخيص،

بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات التقنية

اللازمة .¹

و تعريف اخر لشهادة المطابقة على انها وثيقة رسمية تثبت انتهاء الاشغال من بناء كان موضوع رخصة

البناء طبقاً لمخطط مصادق عليه ملفاً من نفس طرف السلطة التي سلمت رخصة البناء.²

وعرفها احد الاساتذة الباحثين بالقول " شهادة المطابقة تمنح للمالك او صاحب المشروع بعدما يشعر

المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء و ذلك من اجل مطابقة الاشغال مع رخصة البناء .¹

¹ عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 51.

² عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 633.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

ان هذه التعاريف الثلاثة اغفلت ذكر الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة باعتبارها قرارا اداريا يرتب اثارا .²

و تعتبر شهادة المطابقة من الشهادات التي اسس لها المرسوم التنفيذي **176/91** ويمكن تعريفها بانها :

قرار اداري فردي يتضمن تصريحا من الادارة المختصة قانونيا بان اشغال البناء المرخص لها اداريا قد انجزت وفقا

للمخططات و التصاميم المرفقة برخصة البناء و هو مايشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سوآءا

كان ذو طابع سكني او مخصص لنشاط ما .³

2)صفة طالب شهادة المطابقة :

ان كل مستفيد من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة حين الانتهاء من اشغال البناء

و كذلك اشغال التهيئة التي تتكفل بها، و لذلك يمكن القول ان المالك الحائز بمفهوم القانون 25/90،

المستأجر المرخص له، صاحب عقد الامتياز على الاملاك الوطنية الخاصة، الحاصل على عقد الشغل الخاص

للأمالك الوطنية العمومية، و المستفيد من رخصة البناء في اطار الاستفاداة من المساعدة المباشرة الممنوحة من

الدولة لإنجاز البناء الريفي، جميعهم ذوي صفة الاستصدار لشهادة المطابقة بناء على رخصة البناء المسلمة

لهم.

ثانيا: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة المطابقة :

يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مؤهلا اصدار شهادة المطابقة، بالنسبة للبناء المنجز و الذي كانت رخصة

التجزئة الخاصة به من اختصاصه .

¹ مصطفىاوي مراقبة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة بالملتقى الوطني للتهيئة و التعمير 04 ماي، 2010، كلية الحقوق، جامعة سكيكدة الجزائر، ص 51.

² زين العزاوي، مرجع سابق، ص 66.

³ زين العزاوي، مرجع نفسه، ص 126.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

1): تلقي ملف شهادة المطابقة و التحقيق فيه :

يلزم القانون المستفيدين من رخصة البناء ان يودع خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ انهاء اشغال البناء تصريحاً بذلك في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل ايداع .

و في حالة عدم قيام المعني بذلك، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يبادر وجوبا باجراءات المطابقة خلال الاجال المنصوص عليها قانونيا تبعا لاجال انجاز البناء المتوقعة في رخصة البناء.

تنصيب عملية التحقيق حول مدى مطابقة الاشغال المتعلقة بالبنائات، وكذا اشغال التهيئة التي على عاتق المستفيد من رخصة البناء المعني بشهادة المطابقة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح المعنية بملف شهادة المطابقة باستدعاء اعضاء لجنة مراقبة المطابقة خلال ثلاثة (03) اسابيع مع ايداع التصريح بانتهاء الاشغال .

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باشعار المستفيد من رخصة البناء، بمرور اللجنة بغرض اجراء المراقبة، و ذلك قبل ثمانية (08) ايام على الاقل قبل مرور اللجنة .

بعد مرور اللجنة على البناء محل طلب شهادة المطابقة، تقوم باعداد محضر جرد تذكر فيه جميع الملاحظات و تبرز رايها حول مدى المطابقة التي تمت رأيتها و معاينتها، ثم يوقع اعضاء اللجنة على المحضر¹

2): اصدار قرار رفض تسليم شهادة المطابقة :

اذا اظهر محضر الجرد ان اشغال البناء المنجز غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها وفق احكام رخصة البناء، يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعدم امكانية تسليمه لشهادة المطابقة، ويكون المعني ملزما

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص169.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

بالقيام بجعا البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بموجب احكام القانون 29/90.¹ ثم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي اجلا اقصاه ثلاثة (03) اشهر للقيام بتحقيق مطابقة الاشغال المنجزة، و بعد انقضاء الاجل السابق و حسب الحالة فان رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء يسلم شهادة المطابقة في حال توقفت مطابقة الاشغال، او يصدر قرار بعدم منح شهادة المطابقة.²

(3): حالة السكوت لرئيس المجلس الشعبي البلدي:

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي مدة (03) اشهر من تاريخ ايداع طلب هذه الشهادة فان المعني يمكنه التقدم بطعن اداري امام السلطة الادارية السلمية. وهي الوالي، بواسطة رسالة مع وصل الاستلام.

و الذي يكون ملزما بالرد على هذا الطعن خلال اجل شهر من تاريخ استلامه لهذا الطعن. والا فأن شهادة المطابقة تكون ممنوحة بقوة القانون . اي انها شهادة مطابقة ضمنية.³

ثالثا : اثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة :

ينتج عن تسليم هذه الشهادة للمعني ما يلي :

- (1) اعتبار شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن اذا كان البناء المنجز سكنا .
- (2) اعتبار شهادة المطابقة ترخيصا باستقبال الجمهور او المستخدمين اذا كان المكان مخصص لوظائف اجتماعية و تربوية ، او الخدمات او الصناعة او التجارة مع وجوب مراعاة الاحكام التشريعية و التنظيمية الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة او غير الملائمة او غير الصحية .

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق ، ص 170.

² عيسى مهزول، مرجع نفسه ، ص 171.

³ جلول شيتور ، مرجع نفسه، ص 173.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

الا انه يمكن القول انه اذا كان المعني بهذه الشهادات مضطرا لاستصدارها باعتبارها رخصة للسكن تطرح صعوبة كبيرة من الناحية العملية، من حيث غياب الاليات القانونية التي تلزم اصحاب البناء المنجزة باستصدار شهادة المطابقة، كشرط لاستعمال البناء في السكن.¹

و الواقع يؤكد ذلك من خلال عدد القرارات المتضمنة شهادة المطابقة التي يصدرها رئيس المجلس

الشعبي البلدي مقارنة بقرارات رخصة البناء.²

ان شغل العقار دون استصدار شهادة المطابقة، اصبح في منظور القانون شكل جريمة يستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة . يمكن للجهة القضائية المختصة ان تامر باخلاء الاماكن المشغولة، دون الحصول على شهادة المطابقة.³

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

يمنح القانون لكل مالك عقار مبني يستوفي الشروط القانونية، الحق في تقسيمه الى اكثر من عقار، يصبح كل منها بعد عملية التقسيم قائما بذاته مستقلا بحقوقه، و تعتبر عملية التقسيم اكثر من لازمة في بعض الحالات كما هو الامر بعد اتمام انجاز السكنات في شكل عمارات . و يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا باصدار شهادة تقسيم العقار الذي اختص بإصدار رخصة التجزئة .

وتبعا لذلك افصل هذا الفرع من خلال :

اولا : مفهوم شهادة التقسيم .

ثانيا : سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة التقسيم .

¹ أنظر أنظر المادة 8 من قانون 15/08.

² محمد جبري، مذكرة ماجستير، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، سنة 2002، ص 110.

³ أنظر المادة 82 من القانون 15/08.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

ثالثا : فيتضمن اثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم .

اولا : مفهوم شهادة التقسيم :

أ) تعريف شهادة التقسيم : كذلك لم يعرف المشرع شهادة التقسيم و التي نص عليها المرسوم التنفيذي 176/91 و لم تكن مقننة من قبل .

و قد عرفها احد الاساتذة الباحثين بالقول (تعتبر شهادة التقسيم و ثقة عمرانية هامة في اطار تنظيم عمليات البناء و تحول المستفيد منها القيام بعملية التقسيم للعقارات المنية)¹.

رغم ان التعريف ذكر مضمون شهادة التقسيم الا انه اغفل الطبيعة القانونية لهذه الشهادة باعتبارها قرار اداريا .

و يمكن تعريف شهادة التقسيم بانها قرار اداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها .²

ب) مضمون ملف شهادة التقسيم :

يتضمن هذا الملف الوثائق التالية :

- 1) طلب مرفق بسند او التوكل المنصوص عليه في احكام القانون المدني
- 2) تصميم الموقع على سلم 1/2000 او 1/5000.
- 3) التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 و يتمثل حدود القطعة الارضية مع تحديد المساحة المبنية و المساحة الاجمالية، و كذا بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الارضية، و

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 73.

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 74.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

المواصفات التقنية الرئيسية لذلك و كذا اقتراح تقييم المساحة، الارضية اضافة الى تخصيص القطع المقررة في اطار اقتراح التقييم .¹

نلاحظ فيما ان المشرع لم يعتبر الحائز ذا صفة يحق له الحصول على شهادة التقسيم على اساس انه اخضع شهادة التقسيم خلاف رخصة البناء و الهدم و شهادة المطابقة، لاجراء الاشهار العقاري كما هو النسبة لرخصة التجزئة و اللتين اقرهما القانون للمالك فقط دون الحائز، نظرا للاثار التي تنجم عن التقسيم كما التجزئة، بظهور عقارات جديدة متفرعة عن العقار الاصلي يتمتع كل منها بحقوقه الاصلية.²

و بعد فحص الوثائق المقدمة لمطابقتها لما هو منصوص عليه قانونيا، يتم منح طالب الشهادة وصل استلام مفصل للوثائق المودعة و مؤرخ و ذلك يسمح لحساب الاجال التي يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالرد فيها على الطالب .³

(ب) سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة التقسيم

1. تلقي ملف شهادة التقسيم و التحقيق فيه :

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي لملف وجود العقار ملف شهادة التقسيم كما هو مبين في الخمس (5) نسخ في كل الحالات سواء كان مختصا بشهادة التقسيم او كان الاختصاص لهيئة اخرى، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال اجل ثمانية ايام (08) من تاريخ ايداع :

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 176.

² أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 في اول فبراير، 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

³ أنظر المادة 36 من نفس المرسوم .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

❖ نسخة واحدة (01) اذا كانت البلدية يغطيها م- ش - أ وفي هذه الحالة فأن مصلحة البلدية تقوم بدراسة ملف شهادة المطابقة و تحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي . ذلك انه في هذه الحالة فأن م ش أ الذي يحدد حقوق البناء على الاقليم الذي يغطيه يسمح بالدراسة السليمة لملف طلب شهادة التقسيم .
1¹

❖ اربع (04) نسخ من ملف طلب شهادة المطابقة اذا كانت البلدية لا يغطيها م- ش - أ و في هذه الحالة فأن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تقوم بدراسة ملف شهادة المطابقة باعتبار ان هذه المصلحة في غياب م- ش - أ تكون من خلال الكفاءات التي تواتر عليها أكثر قدرة على دراسة الملف، من خلال دراستها للملف يمكن لهذه المصلحة ان تطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي اجراء تحقيق عمومي قصد شهادة المطابقة .
2

2. قرار منح شهادة المطابقة :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي باصدار شهادة المطابقة للعقار الذي يختص باصدار رخصة التجزئة كما يلي :

أ) بصفته ممثلا للبلدية: عندما تكون البلدية تحوز م - ش - أ فان رئيس المجلس الشعبي البلدي و باستفتاء الملف المتعلق بشهادة التقسيم كل الشروط المنصوص عليها قانونيا . فأنه يصدر و يبلغ خلال اجل اقصاه ثلاث اشهر (03) من تاريخ ايداع الملف قرارا يتضمن شهادة التقسيم للعقار المبني .
3

1 عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 175.

2 عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 176.

3 اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 186.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

(ب) بصفته ممثلاً للدولة: عندما لا يوجد بالبلدية محل العقار المعني بالتقسيم م - ش - أ بهذه الصفة

يلزم القانون ايضاً رئيس المجلس الشعبي البلدي اذا ما توفى الملف كل الشروط المنصوص عليها قانونياً بإصدار

قرار اداري يتضمن شهادة التقسيم خلال مدة اربع اشهر (04) من تاريخ ايداع الملف .¹

في الحالتين فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بشهر هذا القرار لدى المحافظة العقارية على نفقة

المعني.

تبرز احكام التنظيمي تناقضا واضحا بينها، ذلك ان احكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي تحيلنا

صراحة الى احكام رخصة التجزئة في تحضير و تسليم شهادة التقسيم كما تم تبيانه اعلاه الا ان المادة الموالية

38 في المرسوم التنفيذي تنص على تبليغ شهادة التقسيم الى المعني خلال اجل شهرين من تاريخ ايداع ملف

الطلب .²

3. قرار منح تأجيل شهادة التقسيم :

طبقاً لنص المرسوم التنفيذي الذي لجأنا اليه في احكام شهادة التقسيم الاحكام المتعلقة برخصة التجزئة فأن

رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه ان يصدر قراراً ادارياً بتأجيل تسليم شهادة تقسيم العقار في حالة ما إذا

كان اقليم البلدية محل تحضير م - ش - أ على ان تكون مدة التأجيل اقصاها سنة من تاريخ اصدار قرار

التأجيل .³

¹ اقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 188.

² أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 179/178.

4. قرار رفض تسليم شهادة التقسيم :

اذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية و التنظيمية فأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا اداريا يرفض تسليم شهادة التقسيم، فان لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه اللجوء للقضاء من خلال دعوة قضائية، بغرض الغاء القرار الاداري المتضمن رفض تسليم شهادة التقسيم .

5. حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي :

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على طلب شهادة التقسيم، خلال المدة المحددة للفصل في الطلب، يمكن للمعني ان يتقدم بطعن سلمي امام الوالي، او اللجوء مباشرة الى القضاء الاداري بواسطة دعوى الالغاء وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونيا.¹

ثالثا : آثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم :

باعتبار ان شهادة التقسيم هي قرار اداري، فهو لا يسري في مواجهة المعني به لا من تاريخ تبليغه له، طبقا للقاعدة العامة في سريان القرار الاداري في حق الافراد، و قد استقر اجتهاد مجلس الدولة الجزائري على وجوب التبليغ الرسمي للقرار الاداري الفردي حتى يسري في حق المخاطب به، كما تقدم تفصيله في الرخص العمرانية السابقة.

و تعتمد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة، من تاريخ تبليغها للمعني فان لم يتم المعني بها انجاز عملية تقسيم العقار محل شهادة التقسيم خلال هذا الاجل فقد فقد حقه في ذلك و يتوجب عليه تقديم ملف اخر لذلك .

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 180.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

ان العقار المبني محل شهادة التقسيم، يصبح عملية التقسيم مجموعة من العقارات بالعدد المقسم اليه بموجب هذه الشهادة، يكون كلا منها مستقلا بالحقوق الصيقة به و يتم مسك بطاقة عقارية لكل عقار جديد، ناشئ من عملية التقسيم و ذلك كأثر لا جراء الاشهار الذي تم القيام به على مستوى ادارة المحافظة العقارية.¹

المبحث الثاني: دور الهيئات المحلية في الرخص

جاء المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحظير عقود التعمير وتسليمها لينظم ويحدد ادوات التهيئة والتعمير منها الرخص وهذا ما سنتطرق له في المطلب الأول.

المطلب الاول: الرخص :

الفرع الاول : رخصة التجزئة :

1. تعريفها :

لم يعرف المشرع رخصة التجزئة و لكنه عرفه محل الرخصة بالقول:

(كل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها اذا كانت قطعة او عدة قطع ارضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بنايته)، و كذلك التجزئة القسمة من اجل البيع او الايجار او تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او عدة مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير .

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 181.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

ان التعريف الثاني يعتبر الأكثر دقة، اذ انه استعراض اهداف تجزئة الملكية العقارية (بيع، ايجار، بناء

.....) وفقا لأحكام مخطط التعمير كما ربط التجزئة بشرطين هما ¹ :

❖ ملكية العقار محل طلب رخصة التجزئة، باعتبار ان عملية التجزئة تسمح بالتصرف في القطع الناتجة عن التجزئة .

❖ مطابقة ملف الطلب لمخطط التعمير (م - ش - أ) باعتباره الاطار المرجعي الذي يحدد الاحكام المتعلقة بحقوق البناء الواجب احترامها، بالنظر الى ان رخصة التجزئة من اهدافها عملية البناء .

اما التعاريف الفقهية فقد عرف البعض رخصة التجزئة بالقول " هي تلك الوثيقة الادارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الادارة بمقتضاها لمالك وحدة عقار غير مبنية عملية تقسيم الى قطعتين او عدة قطع ارضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بنايات " او تعريف ثاني " هي القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونيا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة او اكثر او موكله ان يقسمها الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشييد بنايته ² .

2 - سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار رخصة التجزئة :

لقد تضمن المرسوم التقيدي 19/15 تناقضا صارخا في احكامه و المتعلقة بالجهة المختصة في اصدار رخصة التجزئة، فبعض هذه الاحكام يوزع الاختصاص بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، وبعضها يحصر الاختصاص بذلك مع الوالي، لذلك تدارك المشرع هذا التناقض بالتعديل حيث

¹ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور للنشر و التوزيع، ط2- الجزائر، 2014، ص 97/96 .

² دالزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة باحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر 2007.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

نص صراحة على ان رخصة التجزئة تسلم حسب الحالة في شكل قرار من المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، و يكون دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار رخصة التجزئة فيمايلي¹ :

(أ) تلقي ملف رخصة التجزئة و التحقيق فيه : يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب رخصة

التجزئة، في خمس نسخ (5) في كل الحالات بالجهة المختصة باصدار رخصة التجزئة، و بعد تكحيص

الوثائق المرفقة بالطلب، يسلم المعني وصل مؤرخ مفصل بالوثائق المرفقة².

❖ طلب رخصة التجزئة، مرفق بنسخة من عقد الملكية .

❖ ملف تقني يتضمن تصميم الموقع على السلم 1/2000 او 1/5000

يشتمل على الواجحة و الهياكل القاعدية للخدمة، مع بيان طبيعتها و تسميتها، و كذلك نقاط الاستدلال

التي تمكن من تحديد الارضالى التصاميم الترشيدية المعدة على السلم 1/500 او 1/200 تشمل

حدود القطعة الارضية و مساحتها، و منحنيات المستوي و سطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية و هيكل

الشبكات المتعلقة بها من شبكات غاز و كهرباء و الهاتف و الانارة .

ان الملف التقني يتم تحضيره بالاشتراك مع المهندس المعماري و مهندس في الهندسة المدنية الممارسة لمهنتها طبقا

لأحكام قانون التهيئة و التعمير³ .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية،

خلال اجل ثمانية (8) من تاريخ ايداع ملف طلب رخصة التجزئة حسب الحالة :

➤ **الحالة الاولى** : نسخة واحدة من ملف طلب رخصة التجزئة، اذا كان اصداره لقرار رخصة التجزئة

بصفته ممثلا للبلدية، وفي هذه الحالة تقوم مصلحة التعمير للبلدية، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 100/99.

² أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

³ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

بدراسة ملف رخصة التجزئة، تحت اشراف لجنة مراقبة عقود التعمير على مستوى البلدية برئاسة المجلس

الشعبي البلدي، و التي تنص عليها القانون دعما لأليات الرقابة القبلية على اشغال العمران .¹

➤ **الحالة الثانية :** اربع (4) نسخ من ملف طلب رخصة التجزئة، اذا كان اصداره لرخصة التجزئة

بصفته ممثلا للدولة، وفي هذه الحالة تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بدراسة ملف رخصة التجزئة .

و يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة ملزما قانونيا، بان يتبع الملف المرسل الى هذه

المصلحة خلال شهر من تاريخ الايداع لديه .²

و عندما يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره

ممثلا للدولة او عندما يكون تسليم لرخصة التجزئة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، فرئيس

المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في اربع (4) نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى

الولاية لأبداء رأي الموافقة . و ذلك في اجل الايام الثمانية التالية لتاريخ ايداع الملف .³

وفي هذه الحالة تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير، على مستوى الولاية بتحرير عقد التحضير الذي لا

يتعدى شهرين بإعادة ثلاث نسخ (3) من الملف مرفقة برأيها، وذلك من تاريخ استلام الملف .⁴

(ب) قرار منح رخصة التجزئة :

بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعيا و تنظيميا فأن رئيس المجلس الشعبي البلدي و في غير الحالات

المنصوص عليها في المادتين 66-67 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، يصدر قرارا اداريا يتضمن

رخصة التجزئة و يبلغه ضمن الاجل نفسه كما يلي بيانه .¹

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 101/100 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 110 .

³ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

⁴ اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 166 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

➤ بصفته ممثلا للبلدية :

عندما تكون البلدية تحوز م - ش - أ مصادق عليه فأن رئيس المجلس الشعبي البلدي و استوفاء الملف المتعلق برخصة التجزئة كل الشروط المنصوص عليها قانونيا، يصدر وجوبا قرارا اداريا يتضمن رخصة التجزئة و ذلا خلال (03) اشهر من تاريخ ايداع الملف.²

➤ بصفته ممثلا للدولة :

اذا كان اقليم البلدية لا يعطيه م - ش - ا او كان هذا المخطط في طور الاعداد، و استوفى الملف كل الشروط المنصوص عليها قانونا، فأن رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذه الصفة ملزم بإصدار قرار يتضمن رخصة التجزئة خلال (04) اربعة اشهر من تاريخ ايداع الملف و ذلك بعد اخذ الرأي المطابق لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.³

لان الاجل المحدد لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لاصدار قرار رخصة التجزئة يوقف في حلة ما اذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق اي المعلومات او محل إجراء تحقيق عمومي.⁴

➤ **الالتزامات الواجبة على المستفيد برخصة التجزئة :** في الحالتين فان قرار رخصة التجزئة يتضمن

مجموعة من الالتزامات الوجوبية منها، و المحتملة في ذمة المعني بالرخصة:

❖ **الالتزامات الوجوبية :**

1. انجاز الاشغال المتعلقة بجعا الاراضي المجزأة قابلة للاستغلال، و وذلك من خلال انجاز شبكة

الخدمة، و توزيع الارض المجزأة الى شبكة الطرق و الماء و التطهير و الانارة العمومية .

2. انجاز مساحات التوقف بالنسبة للسيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه.¹

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 102.

² أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 102 .

⁴ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

❖ الالتزامات الوجوبية : هذه الالتزامات يمكن لترخيص بإنجازها على مراحل :

1. تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية، للبناءات ذات الاستعمال التجاري، الحرفي، و اقامة محلات مهنية او بالأجرة، نشاطات داخل الاراضي المجزأة لغرض الاقامة عندما لا ينزعج السكان .²
2. مساهمة المستفيد من رخصة التجزئة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية لإنجاز مشروع الارض المجزأة.³
3. تعديل او الغاء احكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الارض المجزأة .

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتبليغ قرار رخصة التجزأة مرفقا بنسخة من الملف الى المعني بالطلب و موازاة لذلك يرسل نسخا الى كل من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ارشيف الولاية، ويتم نشر نسخة منه في مقر المجلس الشعبي البلدي تكون تحت تصرف الجمهور و يشهر قرار رخصة التجزأة لدى مصالح الحفظ العقاري .⁴

ج) قرار تأجيل منح رخصة التجزئة :

اذا كان الاقليم الذي توجد به القطعة الارضية محل طلب رخصة التجزئة في مرحلة تحضير م - ش - أ و الذي يتوجب ان يغطي هذا الاقليم طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه ان يصدر قرارا اداريا بتأجيل الفصل في ملف طلب رخصة التجزئة . خلال الاجل المحدد لتحضير رخصة التجزئة، ، و يمتد اثر قرار التأجيل مدة اقصاها سنة من تاريخ اصداره .⁵

¹ أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

³ أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

⁴ عيسى مهزول، مرجع سابق - ص 105/104.

⁵ عيسى مهزول، مرجع سابق - ص 105.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

(د) قرار رفض منح رخصة التجزئة :

اذا كان ملف طلب رخصة التجزئة لا يستوفي كامل الشروط المنصوص عليها تشريعيا و تنظيميا، فان رئيس

المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار برفض تسليم رخصة التجزئة كما يلي :

❖ **حالة الرفض الوجوبي :** تكون سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة مقيدة، حيث

يكون ملزما باصدار قرار الرفض، و ذلك اذا كانت الارض المجزأة غير موافقة لأحكام م - ش - أ المصادق

عليه، او غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل م - ش - أ¹.

❖ **في حالة الرفض الجوازي :** اذا كانت البلدية محل موقع القطعة الارضية محل طلب رخصة التجزئة،

لا تمتلك م - ش - أ او وثيقة التعمير التي تحل مكانها و كانت الارض المجزأة غير موافقة للتوجيهات م - ت

- ت - ت او التوجيهات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة العمرانية يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي

اصدار قرار رفض تسليم رخصة التجزئة، و تكون في هذه الحالة لرئيس المجلس الشعبي البلدي السلطة

التقديرية في اصدار القرار .

و يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي .بتسبب قرار التأجيل، او الرفض سواء وجوبي او

جوازي، مما يسمح للقاضي الاداري من مراقبة القرار اذا ما اصبح محل دعوى الإلغاء .

(هـ) **حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي:** لم يتعرض القانون لحالة سكوت الجهة المختصة

بإصدار رخصة التجزئة . ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، لذلك فان السكوت وفقا لمبادئ القانون

الاداري هو قرار ضمني بالرفض يمكن للمعني به اللجوء الى القضاء من خلال الطعن فيه بدعوى الالغاء،

وفقا للاجراءات المنصوص عليه قانونيا².

¹ أنظر المادة 173 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 106/105 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

3 آثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة :

ان القرار المتضمن رخصة التجزئة يصبح منقضيا اي ملغى اذا لم يتم الشروع في اشغال التهيئة خلال (03) سنوات من تاريخ اصدار هذا القرار .

يصبح قرار رخصة التجزئة لاغيا كذلك اذا لم تتم الاشغال خلال اجل المحدد في القرار الذي يجب ان لا يتجاوز (03) سنوات غير انه في حالة الترخيص بالأشغال على مراحل و اجزاء، فان الاجل السابق يطبق على المرحلة الاولى من الاشغال مع اضافة اجل ثلاث (03) سنوات اخرى لإتمام اشغال المراحل الاخرى، فان اصبحت الرخصة لاغية، لا يمكن اتمام عملية التجزئة الا في الجزء الذي انتهت به الاشغال .
و تطرح العملية الغاء القرار المتضمن رخصة التجزئة اشكالات قانونية لم يتعرض لها المشرع، بما يفتح المجال امام القضاء لايجاد الاجابة الازمة لها .¹

ان عملية بيع قطعة ارضية توجد ضمن الارض المجزأة، و كذلك بيع او ايجار القطعة الارضية التي تشتمل على مباني توجد بالارضية المجزأة، وفقا لرخصة التجزئة التي اصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي ترتبط بتسليم هذا الاخير شهادة تبين مدى تنفيذ الاشغال و التوجيهات المتضمنة في قرار رخصة التجزئة لذلك بعد اتمام الاشغال المتعلقة برخصة التجزئة، يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة ان يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة تثبت مطابقة هذه الاشغال و اتمامها تسمى شهادة النفع و التهيئة بما يسمح للمعني من مباشرة عملية البيع او الإيجار للقطع المجزأة .²

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 107/106 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 107/106 .

4) : سلطة الوالي في تسليم رخصة التجزئة

1) :التسليم :

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر من الوالي : (المادة 15)

- المشاريع ذات الأهمية المحلية
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه

وتنص المادة 15 : من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

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 عليه¹.

2) التبليغ :

في حالة تسليم رخصة التجزئة من طرف الوالي : (المادة 16)

يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة².

أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها¹
عرض توضيحي للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها . مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية غرداية 28 أفريل 2017²

الفرع الثاني : رخصة البناء

(1) تعريفها :

لم يعرف المشرع رخصة البناء تاركا الامر في ذلك للقضاء و الفقه كما جرى عليه الامر غالبا، اما بالنسبة للتعريف الفقهية فهي كثيرة نذكر منها :

" رخصة البناء هي القرار الاداري من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.¹ " وكذلك " رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران " ²

(2) سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار قرار رخصة البناء :

(أ) تلقي ملف الرخصة و التحقيق فيه : يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي مواطن القطعة الارضية ملف طلب رخصة البناء، سواء كان مختص بإصدار هذه الرخصة او كان الاختصاص لغيره في خمس نسخ ثم يسجل تاريخ ايداع الطلب بعد التحقق في مطابقة الوثائق المسلمة لما هو منصوص عليه قانونيا، و يتم منح منح صاحب الطلب وصلا مفصلا بذلك .

¹ د . محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، عدد 01 سنة 2007، معهد الحقوق، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة ، الجزائر ، ص 18.

² عزري زين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني العدد 9، جويلية 2005، مجلس الامة، الجزائر، ص 135 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

و يمكن ان يكون ملف الطلب المتعلق برخصة البناء محل استكمال الوثائق او المعلومات الناقصة، و في هذه الحالة فان الاجل الممنوح رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار قراره يتوقف من تاريخ تبليغ المعني بهذا النقص، ثم يسري الاجل ابتداء من استلام رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الوثائق او المعلومات الناقصة .¹

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، خلال اجل ثمانية ايام (08) من تاريخ ايداع ملف طلب رخصة البناء حسب الحالة .²

❖ الحالة الاولى :

نسخة واحدة من ملف طلب رخصة البناء اذا كان اصداره لقرار رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية، باعتبار ان الاقليم الذي تقع فيه القطعة الارضية محل طلب رخصة البناء يغطيه م - ش - أ ، في هذه الحالة فان مصلحة التعمير بالبلدية هي من تقوم بتحضير ملف رخصة البناء باسم البلدية .

❖ الحالة الثانية:

اربع (04) نسخ من ملف طلب رخصة البناء، اذا كان اصداره لرخصة البناء بصفته ممثلا للدولة، وفي هذه الحالة فان مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية هي من تقوم بتحضير ملف رخصة البناء.

(ب) اصدار قرار يمنح رخصة البناء :

اذا توافرت الشروط المنصوص عليها تشريعيا و تنظيميا، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي في غير الحالات الواردة في المادتين 66/67 من قانون 29/90 المعدل و المتمم يصدر قرار بتسليم رخصة البناء للمعني و ذلك كمايلي :

¹ أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 120 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

1. بصفته ممثلا للبلدية:

اذا كان الاقليم الذي توجد به القطعة الارضية محل طلب الرخصة، يغطيه في حينه م - ش - ا مصادق عليه، و موافقة مصلحة التعمير بالبلدية، على ان يكون اصدار هذا القرار خلال (03) اشهر من تاريخ ايداع ملف الطلب.¹

ثم يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من القرار الاداري المتضمن رخصة البناء الى الوالي المختص اقليميا بما يسمح لهذا الاخير من ممارسة الوصاية الادارية على رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقانون .

2. بصفته ممثلا للدولة:

اذا كان الاقليم الذي توجد به القطعة الارضية محل طلب الرخصة لا يغطيه م.ش.أ الذي يحدد حقوق البناء وفقا للرأي بالموافقة الوارد من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، على مستوى الولاية و ذلك خلال اربعة (04) اشهر من تاريخ ايداع ملف طلب الرخصة .

في الحالتين يجب مراعاة الشروط التنظيمية بالنسبة للبناء خارج الاجزاء الحضرية من اقليم البلدية.² وفي الحالتين كذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار رخصة البناء مرفقا بنسخة من ملف الرخصة الى صاحب الطلب، وكذلك الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما يخضع نسخة تحت تصرف الجمهور من خلال نشرها بمقر المجلس الشعبي البلدي، و يحتفظ بنسخة من هذا القرار، وتسمح النسخة الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف طلب رخصة البناء . طيلة اجل سنة و شهر من تاريخ الصاقها.

ان القرار الخاص بتسليم رخصة البناء لا يطرح في الجانب العملي اي اشكال، ذلك ان فلسفة الترخيص بالبناء تعود الى التأكد من مطابقة البناء المراد انجازه لاحكام و شروط تنظيم المباني و، و تخطيط المدن،

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 124/121 .

² عيسى مهزول، مرجع نفسه، ص 125/124 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

وما يقتضيه ذلك من قواعد و اصول فنية، لا ان المدة الممنوحة للغير بغرض الاطلاع على الوثائق البيانية للملف

الطلب، تطرح عدة تساؤلات حول ميعاد بدايتها وكذلك الغاية منها.¹

(ج) حالة منح رخصة البناء بتحفظ : على ان يشتمل، ،، ،، ، رخصة البناء على تحفظات يجب

على المستفيد من الرخصة مراعاة :

❖ في حالة ما اذا كان البناء بفعل اهميته او موقعه او ماله، يمكن ان تتعارض مع الاحكام الواردة في

المخططات العمرانية، فان تسليم رخصة البناء يكون مقيد باحترام الاحكام التي تجعل مشروع البناء غير

متناف طبقا لأحكام المرسوم 91/87 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.²

❖ اذا كان البناء بطبيعته او نتيجة موقع يخل بالمحافظة على المكان او اصلاحه او تخل بالمحافظة على

الاثار التاريخية، فان رخصة البناء تكون مقيدة باحترام الاحكام الخاصة، حسب الشروط المنصوص عليها في

التشريع و التنظيم المطبقين في هذا المجال

❖ اذا كان البناء بحكم طبيعة موقعه و ماله يتميز بانه:

● لا يساعد على تعمير لا يتماشى مع خصوص المساحات الطبيعية المجاورة خاصة عندما تكون قليلة

التجهيز.

● لا يعرقل النشاط الفلاحي او الغابي لا سيما بالنظر الى القيمة الزراعية، للاراضي و الهياكل الفلاحية

و ووجود ارض تعطي منتوجات عالية او تمتلك تجهيزات خاصة بها.

● اذا كان البناء المراد بنائه، لا يمس بحكم موقعه او حجمه او مظهره الخارجي بالطابع او باهمية

الاماكن المجاورة، و المعالم و المناظر الطبيعية او الحضرية، وكذلك لا يمس بالمحافظة على افاق المعالم الاثرية.³

¹ أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 126 .

³ أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

د) حالة منح الرخصة بالإلزام:

تشتمل رخصة البناء في هذه الحالة بالالتزامات و الخدمات التي ينبغي على المستفيد من الرخصة ان يحترمها و اذا كان البناء المراد انجازه يتطلب تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي او الخدمات الخاصة¹ و منها :

❖ انجاز المستفيد من رخصة بناء عمارة :

- طرق و شبكة توزيع المياه و التطهير و الانارة العمومية، و مساحات لايقاف السيارات، و مساحات شاغرة، مغارس، مساحات الالعاب، و ترتيب للحماية من الحرائق
- بناء محلات ذات استعمال تجاري او حرفي، يستجيب لاحتياجات ساكني العمارة المزمع بناؤها.
- تكوين المستفيد من رخصة بناء عمارة جماعية تتكفل بصيانة المنشآت و التهيئات ذات المصلحة المشتركة.

❖ فرض على المستفيد من رخصة البناء مؤسسة صناعية، انجاز نظام معد لمعالجة كل انواع الدخان و الغازات المنبعثة من المواد الضارة بالصحة العامة.

❖ الاشتراط على صاحب المؤسسة التي تصدر ضجيجا، اتخاذ التدابير التي تقلل من مستوى هذا الضجيج.²

ه) اصدار قرار بالتأجيل :

نتيجة لاعتبارات تتعلق بتحضير المخططات العمرانية، او تغير مرتقب في القواعد التنظيمية المتعلقة بالتغيير، او بداية اجراءات نوع الملكية من اجل المنفعة العمومية³. فان طلب رخصة البناء يمكن ان يكون محل قرار اداري بالتأجيل يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الآجال التي يمنحها القانون لإصدار قرار رخصة

¹ 249 MANOUJA SAIDOUNI . Op. Citp

² أنظر المادة 49 ف و 53 ص من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³ أنظر المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

البناء، الا ان هذا التأجيل يجب ان لا يتجاوز مدة اقصاها سنة من تاريخ قرار التأجيل، على ان يتم خلال اجل السنة اصدار قرار بالمنح او الرفض حسب الحالة.

الا انه في الواقع العملي نجد التأجيل يمتد لاكثر من المدة المحددة قانونيا، تعسفا من الجهة المصدرة للقرار مما يشكل ضرا للمعني بالرخصة و يمنحه الحق في اللجوء طلبا للتعويض.¹

و) اصدار قرار برفض طلب رخصة البناء :

نص قانون التهيئة على انه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء الا للأسباب المستخلصة من قانون التهيئة و التعمير .¹ لذلك فان قرار رفض تسليم رخصة البناء اما ان يكون بناء على نص صريح، او بسلطة تقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي مستخلصة من احكام القانون ذاته و نصوصه التطبيقية، اما خلاف ذلك فيعتبر من قبيل تجاوز السلطة، التي يتصدى لها القاضي الاداري بالإلغاء.²

1. حالات الرفض الوجوبي : ينص القانون صراحة انه لا يتم الترخيص بالبناء في الحالات التالية :

❖ اذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام م - ش - أ، او وثيقة تحل محل ذلك فاذا كانت البلدية محل موقع القطعة الارضية محل طلب رخصة البناء لا تمتلك الوثائق السابقة³، فانه يجب ان يكون المشروع محل طلب رخصة البناء موافق لأحكام

م - ت - ت - ت الذي يغطي اقليم البلدية المعنية، فان لم يكن ذلك يجب ان يتوافق مع احكام

القواعد العامة للتهيئة و التعمير المنصوص عليها قانونيا.⁴

❖ اذا كان مشروع غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة، و الاحكام التي يتضمنها ملف الاراضي المجزأة.

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 128/127 .

² عيسى مهزول، مرجع نفسه، ص 129 .

³ أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

⁴ أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

- ❖ اذا كان البناء المقرر اقامته، يبعد عن الطريق بما يقل عما يحدده المرسوم التنفيذي رقم 06/63.¹
- ان الحالات الثلاث السابقة الذكر، يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بإصدار قرار بالرفض و بذلك فان سلطته تكون مقيدة و لا يمكنه اصدار غير ذلك و الا كان قراره الاداري معيب بمخالفة القانون، الا ان هذا الرفض يجب ان يكون معاللا حتى يكمن للقضاء مراقبة مشروعية القرار المتخذ.²

2. حالات الرفض الجوازي : يمنح القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية في رفض منح طلب رخصة البناء في الحالات التالية :

- ❖ عندما يكون البناء من طبيعته المساس بالامن العمومي، او المساس بالاحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها.³
- ❖ اذا كان البناء مقررا على ارضية معرضة للاخطار طبيعية، كالفيضان و الانجراف و الانخفاض المتعلق بالتربة، و كذا انزلاقها، و ايضا المعرضة للفيضان و الجرف.
- ❖ اذا كان البناء المقرر معرض لاضرار الضحيج الخطيرة، او كان هذا البناء بفعل الموقع او المآل او الحجم ضارا بالبيئة.⁴
- ❖ اذا كان البناء بحكم الاهمية و المآل، يمكن ان يتعارض مع احكام المخططات العمرانية.
- ❖ اذا كان البناء من طبيعته او نتيجة موقعه، ان يخل بالمحافظة على المكان او بإصلاحه يخل بالأثار التاريخية.

¹ أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

² أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 130.

⁴ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 131.

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

❖ اذا كان البناء عمارة او مجموعة عمارات، لا تصل اليها الطرق العمومية او الخاصة و حسب

الشروط التي تستجيب لوظيفتها، خاصة في مجال السير في المرور و النفوذ اليها، وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة الحرائق.

❖ اذا كان البناء عمارات، و كانت مسافتها تشكل خطرا على مستعملي الطرق العمومية، او امن مستعملي هذه المناطق .

اذا قدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قيام حالة من الحالات السابقة فانه يصدر قرار برفض تسليم رخصة البناء، و يكون قراره سليما، باعتباره ان اساس التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لا ان المشرع الزمه بتثبيت قرار الرفض باعتباره الوسيلة الانجح لمراقبة مشروعية مدى تصرفه، في موضوع ذي اهمية كبرى بالنسبة للأفراد و ذلك خلافا للقاعدة العامة في القرارات الادارية و هذا لالزام التماشي مع نص المادة 02 من قانون 29/90.¹

م) حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تعتبر هذه الحالة المتعلقة برئيس المجلس الشعبي البلدي من طلب رخصة البناء الاكثر تعقيدا بالنسبة للمعني بالطلب، ذلك ان القانون وان الزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمدة معينة لا صداره القرار المتعلق برخصة البناء، فانه يحدث ان يسكت هذا الاخير لحين انتهاء الاجل المحدد قانونيا.

ان المشرع قد تخلى من خلال نص المرسوم التنفيذي 19/15 عن الرخصة التي كان يكتبها، طالبها بسكوت الجهة المصدرة للرخصة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد عن الطلب خلال الاجل الذي يمنحه القانون و هو ما اكده القرار الاداري الجزائري و يعتبر موقف المشرع هذا تخليا عن الاستثناء، و رجوعا الى القاعدة العامة 1. في القرار الاداري و التي تعتبر سكوت الادارة هو قرار ضمني بالرفض، رغم ان البعض من

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 131/132 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

الاساتذة الباحثين يرون ضرورة الرجوع الى الاستثناء السابق، و باعتبار السكوت قرارا ضمنيا يمنح الرخصة لا جبار الجهات المعنية و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي على الرد على ملف طلب رخصة البناء.
يمكن للمعني، في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد عن طالب رخصة البناء، رفع دعوى قضائية امام المحكمة الادارية المختصة، اقليميا بإلغاء القرار الضمني بالرفض لطلب رخصة البناء.¹

(3) اثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء :

يترتب قرار رخصة البناء مجموعة من الآثار هي :

أ) عدم جواز اصدار رخصة البناء :

بناء على فكرة الحدود المكتتبة، فانه لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي سحب القرار المتضمن رخصة البناء الذي تم اصداره وفقا للقانون، وقد اكد القضاء الاداري الجزائري هذا المبدأ بخلاف اذا تبين ان هذا القرار الاداري المتضمن رخصة البناء غير مشروع فانه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي سحب القرار خلال المدة الزمنية المقررة قانونا لرفع دعوة الالغاء.²

ب) التزامات المستفيد من رخصة البناء :

يكون ملزما طبقا للقانون ان يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة، من خلال نموذج التصريح الذي يحدده وزير التعمير، و كذا وضع لافتة مرئية من خارج الورشة تبين مراجع رخصة البناء و نوع هذا البناء و تحديد افتتاح الورشة، و التاريخ المتوقع لنهاية الاشغال اضافة الى اسم صاحب المشروع اذا اقتضى الامر، و كذا مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالانجاز و ذلك مايسمح لجهات الرقابة، و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بعملها بطريقة أكثر سرعة و فعالية.³

¹ عزيزي الزين، اجراء اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، ص 22 .

² د . عمار بوضياف، القرار الاداري، دراسة تشريعية، قضائية فقهية، ص 233 .

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 134 .

(ج) الغاء قرار رخصة البناء قانونيا : وذلك في الحالتين :

- 1) اذا لم يشرع في البناء خلال سنة كاملة ابتداء من تاريخ تبليغه للمعني خلاف ما كان عليه الامر سابقا، اذ ان قرار رخصة البناء يضل ساريا طيلة المدة المحددة في مضمون القرار .
- 2) اذا لم يتم استكمال اشغال البناء خلال الاجل المحدد في مضمون القرار . مما يستوجب على المعني بتقديم طلب جديد للحصول على هذه الرخصة الا ان ذلك لا يتطلب اجراء دراسة جديدة، شرط ان لا تتطور اجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها بما يخالف هذا التحديد للرخصة، و بذلك فان الطلب الجديد هو طلب تجديد الرخصة .

اما اذا كانت رخصة البناء قد سلمت من اجل انجاز بناية او عدة بنايات على شكل حصة او عدة حصص فان عدم اتمام الحصة الواحدة في الاجل المنصوص عليه في قرار رخصة البناء يجعل الرخصة ملغاة .¹

ان استظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة، يعطي الحق للمعني في ربط البناء خلال مرحلة الاشغال، بمختلف الشبكات للخدمات المتعلقة بالماء الشروب و الكهرباء و الغاز و غيرها.²

4) : سلطة الوالي في تسليم رخصة البناء

التسليم :

عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف الوالي : (المادة 49)

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.

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 135 .

² عيسى مهزول، مرجع نفسه، ص 136 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل

الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹

● يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية²

الفرع الثالث: رخصة الهدم:

1) تعريفها:

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 في المواد 60، 61، 62،

63، 68 و 69 منه بصفة عامة و في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 و المتمم بالمرسوم التنفيذي 06-03

الذي ينص على نطاق رخصة الهدم و اجراءات تسليمها دون تعريفها.

وقد نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 على ما يلي :

" ان يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر فيها اما على مجموعة من

المميزات الطبيعية الخلابة و الثقافية واما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي ".³

¹ أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

² أنظر المادة 49 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

³ أنظر المادة 60 من القانون رقم 29/90 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

و لهذا تعد رخصة الهدم رخصة اجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي او معنوي ينتمي الى القانون العام او الخاص يرغب في عملية الهدم الكلي او الجزئي لبنانيته و الحصول مسبقا على رخصة الهدم من الهيئة الادارية المعنية، و قد اضافت الفقرة الثانية من المادة 60 من القانون رقم 29/90 على ان :

❖ تحضر رخصة الهدم و تسلم في الاشكال و الشروط و الآجال التي يحددها التنظيم لهذا جاء المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مبينا لذلك من المادة 61 الى المادة 74 منه ¹.

و تعرف رخصة الهدم انها اجباري يخص عمليات الهدم الكلية او الجزئية للبنائيات الموجودة في الاماكن المصنفة او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية.

وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي او الكلي للبناية دون الحصول المسبق

على رخصة الهدم و هو الامر الذي اكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 . ²

" تطبيقا لاحكام المادة 60 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المذكور اعلاه،

لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية للبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما

تكون البناية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية

او الثقافية او الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها، او عندما تكون البناية الالية

للهدم سندا لبنائيات اخرى . " ³

¹ اقلولي اولد رابح صافية - مرجع سابق - ص 188/187 .

² أنظر أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

³ أنظر أنظر المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

و لقد عرفها احد الاساتذة الباحثين بالقول " و هي القرار الاداري الصادر من الجهة المختصة و

التي تمنح بموجب المستفيد حق ازالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف " .¹

(2) سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة الهدم :

(أ) تلقي ملف رخصة الهدم و التحقيق فيه :

خلافاً لرخصة البناء، فان رخصة الهدم يعود الاختصاص بتسليمها حصرياً الى رئيس المجلس

الشعبي البلدي طبقاً للقانون .²

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناء، ملف طلب رخصة الهدم في (05) خمس نسخ مقابل وصل مؤرخ يتم تسليمه للمعني بالطلب .

بما يسمح لحساب الآجال المحددة لاصدار القرار الاداري المتعلق بطلب هذه الرخصة و المحددة بثلاثة (03) اشهر من تاريخ ايداع طلب رخصة الهدم .³

تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تقوم خلال (08) ثمانية ايام بأرسال نسخة من الطلب الى كل من :

❖ المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لها اجل شهر لا بداء رايها .

❖ كل الشخصيات (الاشخاص) العمومية و المصالح و الهيئات المعنية بالهدم .⁴

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 138 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 140 .

³ أنظر أنظر المادة 75/73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

⁴ أنظر أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

يمنح القانون لكل هذه المصالح و الهيئات ، اجل شهر من تاريخ استلام ملف الاستشارة لابداء رأبها، فان كان هذا الراي بالرفض او متجانسا مع توجيهات خاصة فيجب ان يكون معللا و اعادة الملف في الآجل نفسه.

خلال مدة تحضير رخصة الهدم فأن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي.¹

ب) قرار منح رخصة الهدم :

نص القانون على حالة واحدة بالمنح القانوني لرخصة الهدم، وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب ائحيار البناية الآتية للسقوط .

كما انه بتوافر الشروط القانونية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمن رخصة الهدم.² كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي ان يصدر راي لمنح رخصة الهدم مرفقا بتحفظات خاصة، و لكنه في هذه الحالة يجب ان يكون الراي معللا في الحالتين سواء قرار المنح او الرأي المتضمن المنح المرفق بتحفظات و المعلل فان رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتبليغ القرار المتخذ الى المعني به خلال اجل الاشهر الثلاث المحددة لتحضير الرخصة.³

ان المشرع بخلاف رخصتي التجزئة و البناء، لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تاجيل البحث في طلب رخصة الهدم، و ذلك امر منطقي اذ ان اصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (مخططات) يتم الاعداد له و يتطلب تاجيل اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، خاصة و ان رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ أنظر أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² أنظر أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

³ أنظر أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

ملزم باستشارة الاشخاص و الهيئات المعنية بعملية الهدم المتوقع، اضافة الى مراعاته البناية المصنفة و البناية عن طريق التصنيف فلا يرخص بهدم كل منها .

(ج) قرار رفض منح رخصة الهدم:

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه ان يصدر قرار يتضمن رفض طلب رخصة الهدم، و الذي يجب ان يكون معطلا مما يسمح للقاضي الاداري في حال الطعن للمعني في القرار الاداري بالالغاء من مرافبة مدى ممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي للسلطة التقديرية حين اصداره هذا القرار .¹

(د) حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي:

في حلة انقضاء المدة المحددة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل اصدار رخصة الهدم، فان المعني بالطلب يمكنه التقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فاذا لم يتلق الرد خلال (30) يوما الموالية لتقدم العريضة يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

ان هذه الالية التي منحها القانون للمعني تهدف الى اجبار رئيس المجلس الشعبي البلدي على اصدار قرار يتعلق بطلب رخصة الهدم وفي حالة الامتناع على ذلك مدة شهر فان المعني لا يكون امامه سوى اللجوء الى القضاء.²

(هـ) اثار اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم :

تنتج رخصة الهدم على عدة آثار هي :

- الحق في مباشرة اشغال الهدم : يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة اشغال، و لكم بعد انقضاء مدة 20 يوما من تاريخ تبليغه قرار رخصة الهدم، و بعد تصريحه بفتح الورشة المتعلقة بالهدم

1 .

¹ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 43 .

² أنظر أنظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

الفصل الثاني : الاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير

- حق الغير في الاعتراض : يسمح القانون للغير في الاعتراض على قرار الهدم، من خلال عريضة مرفقة و مدعمة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض، ولا كانت نهايته الرفض غير القائم على اسس مبررة قانونا، من قبيل التعسف في استعمال الحق .
- الغاء رخصة الهدم : ان رخصة الهدم شأنها كشأن رخصة البناء مرتبطة بمدة زمنية محددة، اذ انها تصبح منقضية اذا لم تتم عملية الهدم خلال (05) خمس سنوات، او توقفت اشغال الهدم خلال (03) ثلاث سنوات الموالية لقرار رخصة الهدم، او تم الغاء رخصة الهدم صراحة بموجب قرار قضائي².

¹ أنظر أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 144/145.

خاتمة

من خلال تعرضنا لموضوع دور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير الذي قسمناه الى فصلين، تطرقنا في فصله الأول الى الاطار المفاهيم لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، أما الفصل الثاني فتطرنا فيه للاطار التطبيقي لدور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، ومن هنا استنتجنا ما يلي:

- أن الهيئات المحلية المتمثلة في كل من البلدية والولاية قد نظمها المشرع في كل من قانوني البلدية 11-10 وقانون 07-12 على التوالي.

- أن صلاحيات رئيس م ش ب كانت أوسع من صلاحيات الوالي في مجال الرخص
- ان صلاحيات الوالي فقد حددت فقط في رخصتي البناء والتجزئة.
- ان صلاحيات رئيس م ش ب كانت أوسع من صلاحيات الوالي في مجال الشهادات.
- وضع المشرع مجموعة من النصوص القانونية التي تأطر مجال العمران منها المرسوم التنفيذي 15-19.
- أن المشرع قد أعطى لرئيس م ش ب والوالي في مجال العمران مهام كبيرة وعديدة في أطار ارساء المنظومة القانونية متكاملة انطلاقا من مبادئ أساسية تتمحور حولة حماية الملكية العقارية الخاصة، المقيدة بالوظيفة الاجتماعية لهذه الملكية، ساعيا في ذلك الى تحقيق أهداف التعمير الذي حددها بوضوح في قانون 90-29.

- يقوم الأساس القانوني الذي تستند اليه صلاحيات رئيس المجلس ش ب والوالي في مجال العمران، على مجموعة من المبادئ منها التي كرسها الدستور 1989، وأكدتها نصوص القانونية اللاحقة خاص، منها قانون التوجيه العقاري 90-25، وكذا الاهداف الذي حددها القانون التهيئة والتعمير 90-29، التي ضمنها قانون البلدية وأخبر أدوات التعمير وهي المخططات العمرانية التي جعلها المشرع مرجعية تطبيقية لرئيس م ش ب حين إصداره للرخص والشهادات العمرانية.

- تشكل أهداف قانون التهيئة والتعمير 90-29 احدى الاسس لسلطات رئيس م ش ب والوالي في مجال العمران، ذلك أن هذا الأخير عليه مراعات ضمان تحقق هذه الأهداف، حين اصداره الرخص والشهادات العمرانية وهي القواعد العامة للتعمير في غياب المخططات العمرانية، وكذا في كل الحالات قواعد الخاصة بالصحة والأمن، وأيضا القواعد الخاصة بمظهر البنايات.

ومن التوصيات المقترحة في هذا المجال هي:

تعديل بعض القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير نظرا للفراغ القانوني الذي تعاني منه كل من البلدية والولاية في اختصاصاتهم في مجال التهيئة والتعمير.

توسيع دور صلاحيات الوالي في مجال الرخص والشهادات نظرا لحصر اختصاصاته في مجال الرخص فقط
اقتراح موضوع دور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير كملتقى وطني أو دولي حتى يتم اثراءه بشكل أكبر.
اقتراح أنا يكون هذا الموضوع محل دراسات مجيستير أو دكتوراه.

الفهرس

ملاحق

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

● أولاً: النصوص القانونية

- أ- الدساتير:
 - دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1963.
 - دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976.
 - دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989.
 - دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996 المعدل والمتمم.
- ب- القوانين العضوية القوانين والأوامر:
 - القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/7 المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية 90/15 بتاريخ 1990/04/11.
 - القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/7 المتعلق بقانون الولاية، بتاريخ 1990/04/11.
 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - القانون رقم 01/12 المؤرخ في 2012/01/12 المتعلق بنظام الانتخابات، الجريدة الرسمية رقم 1/2012 بتاريخ 2012/01/14.
 - القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 37/11 بتاريخ 2011/07/3.
 - القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/07/21 المتعلق بقانون الولاية رقم 2012/12، بتاريخ 2012/02/29.
 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

ج- النصوص التنظيمية:

- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4/ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحظير عقود التعمير وتسليمها.

ج- التعليمات الوزارية:

المشتركة بين وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة التجارة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، رقم 2، المؤرخة في 21/فيفري/2016، المحددة لكفاءات معالجة أشغال اتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة والاطمأن.

● ثانيا: الكتب

باللغة العربية:

- 1- عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 2- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 3- علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- 4- عبدالوهاب بن بوضياف، معالم لتسيير شؤون البلدية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- 5- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار الجسور للنشر والتوزيع، ط3، الجزائر 2013.
- 6- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر 2014.
- 7- اقلولي الودرياح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.
- 8- العربي لوكراني، معجم العقار وهيئة الإقليم، الدار العربية للعلوم ناشرون، ط1، لبنان 2007.

- 9- نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر
- 10- محمد العربي سعودي، المؤسسات المحلية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر
- 11- جمال الدين مغوفل، التنمية المحلية (البلدية والولاية)، دار الخلدونية، الجزائر.
- 12- 12 محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر.
- 13- محمد الصغير باعلي، قانون الإدارة، المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2014.
- 14- عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية والتطبيق، دار الجسور للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2010
- 15- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، الجزائر 1990.
- 16- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، ط1، القاهرة 2002.
- 17- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث والقرارات الصادرة في مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه للنشر والطباعة والتوزيع، 2002
- 18- عدنان عمر، مبادئ القانون الإداري- نشاط الإدارة ووسائلها، منشأ المعارف، ط2، الاسكندرية مصر، 2004.
- **ثالثا: الرسائل والمذكرات:**
- أ- رسائل الدكتوراه:
- 1- عزاوي عبدالرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007.
- 2- محمد جمال عثمان جبريل الترخيص الإداري دراسة مقارنة أطروحة الدكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 1992.

قائمة المصادر والمراجع

- 3- الدائم بلقاسم، النظام العام الوضعي و الشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2003-2004.
- ب- مذكرات الماجستير والماستر
- 1- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان، 2011-2012.
- 2- عبدالحليم تينة، تنظيم الإدارة البلدية، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
- 3- حرمة ياسين، صلاحيات رئيس مجلس الشعبي البلدي في حفظ النظام العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية.
- 4- بلخير حلمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر قانون

رابعاً: المجالات

- عزاوي عبدالرحمان، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مجلة سنوية، مركز النشر الجامعي، عدد 2008.
- نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، دراسة تطبيقية في دولة الامارات العربية المتحدة، مجلة جامعة الشارقة، للعلوم الشرعية والانسانية مجلة الثالثة، العدد الأول، فبراير 2006.

خامساً: المحاضرات

- أحمد حيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
- عزاوي عبدالرحمان، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، موجهة لطلبة الماجستير، تخصص قانون عام، دفعة 2010-2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان.