



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



شهادة قابلية الإستغلال كآلية للرقابة الإدارية البلدية في مجال التعمير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ:
معيفي لعزیز

من إعداد الطالبتين:
أيت حامة دليلة
بونقاش كريمة

لجنة المناقشة:

الأستاذ، بزغيش، أستاذ جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية رئيسا
أ.د. معيفي لعزیز، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية مشرفا
الأستاذ ، بن موهوب، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية ممتحنا

السنة الجامعية 2023 / 2024

سُبْحَانَ اللَّهِ الْعَظِيمِ

شكر وتقدير

نشكر الله عز وجل الذي أعاننا على إتمام هذه المذكرة، ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل والإمتنان الكبير إلى الأستاذ المشرف معيفي لعزیز، على قبوله الإشراف على هذا العمل وعلى ملاحظاته وإرشاداته القيمة.

ونشكر بصفة خاصة الأستاذ بزغيش بوبكر، الذي لم يبخل علينا لا بنصيحة ولا بمعلومة.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

أمي الغالية رحمها الله وأدخلها فسيح جناته.

إلى زوجي وسندي الذي دعمني كثيرا.

إلى أبي الغالي أطال الله في عمره.

إلى أولادي قرة عيني "زوهرة و أكسل".

إلى أخواتي وأزواجهم وأولادهم.

إلى أخي الوحيد أطال الله في عمره.

إلى كل عائلة زوجي صغيرهم وكبيرهم.

إلى كل أساتذتي بجامعة عبد الرحمن ميرة بجاية.

وإلى جميع الأحاباب والأصدقاء الذين شجعوني في المضي قدما في إنجاز هذا

العمل و لو بكلمة طيبة.

أيت حامة دلييلة.

إهداء

أحمد الله أولا حمدا كثيرا على كل ما أنعمه علي من فضله .

كما أن تحقيق هذا العمل كان أيضا، بفضل العديد من الأشخاص الذين أود الإعتراف عن كل إمتناني لهم.

بداية ، أتوجه بأصدق آيات الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف معيفي لعزیز، لإشرافه على هذه المذكرة، وأثنى عليه ثناء خاصا لعظيم تفهمه ، صبره و وفرة دعمه ، الذي أتاح و ساهم في تغذية هذا العمل المتواضع.

أود كذلك، أن أغتتم هذه الفرصة لأعرب عن شكري الخالص للأستاذ بزغيش بوبكر، الذي وفر لنا المصادر اللازمة التي ساعدت على إنجاز هذه المذكرة بحكم تمكنه و تخصصه في هذا المجال ، دون أن أنسى كل موظفي قسم القانون العام لكلية الحقوق الذين قدموا لي دعمهم المعنوي والفكري طوال مسيرتي الدراسية .

كما أتقدم بجزيل الشكر، للسادة أعضاء لجنة مناقشة هذا العمل على السهر في متابعته وتحضير مناقشته وإبداء الملاحظات حوله .

جزيل الشكر، لكل مرضى المركز الإستشفائي الجامعي لبجاية تحديدا و بشكل خاص مرضى وحدة الأم و الطفل بتارقة أوزمور، الذين تمنوا و دعوا لي بالتوفيق و النجاح على الرغم من أوجاعهم و حالتهم الصحية .

من أجل هذه الإلتفاتة الطيبة من قبلهم التي لن أنساها، أنا بدوري كموظفة في هذا المركز أبادلهم الشعور و أتمنى لهم الشفاء العاجل و العافية بإذن الله تعالى .

بونقاش كريمة

مقدمة

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير أحد الركائز الأساسية لرقى المجتمع، فيتم بموجبها تنظيم عملية البناء والعمران، وهي من مواضيع الساعة، وهذا ما كرسته الدساتير الجزائرية المتعاقبة ومنها دستور سنة 1996 المعدل و المتمم¹ الذي نص في المادة 60 على أن الملكية الخاصة مضمونة، ونتيجة لإعتبار الحق مظهر من مظاهر ممارسة الحرية، وبذلك تكون الحرية صفة لاصقة به كإنسان، فالأصل العام أن الإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية، فله حق القيام بالأعمال التي تتطلبها مختلف الأنشطة العمرانية، لكن ممارسته لهذه الحرية ليست مطلقة وإنما يجب ان تكون في إطار إحترام قواعد التهيئة والتعمير لتفادي البناء العشوائي والفوضوي الذي يشوه المحيط العمراني، كما كرسته النصوص خاصة أحكام القانون المدني².

عرفت الجزائر تدهورا في قطاع العمران وذلك راجع لسببين رئيسيين وهما إندلاع ثورة التحرير أولا وظاهرة النزوح الريفي ثانيا، مما جعل قطاع العمران ينحصر في المدن دون الأرياف، كل هذه الأسباب أدت الى ظهور قطاعات عمرانية غير منتظمة كالأحياء القصديرية³

¹ دستور ج ج د ش لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 افريل 2002، ج ر ج ع 25، صادر في 14 افريل 2002، والقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر ج ع 63 صادر في 16 نوفمبر 2008، والقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر ج ع 14 صادر في 07 مارس 2016، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82 لسنة 2020 .

² أمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975 .

³ مرسوم تنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 71

ما دفع بالمشروع الجزائري إلى سن جملة من الرخص والشهادات بغرض تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة قابلية الإستغلال التي إستحدثها المشروع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من أجل تحمل المستفيد من رخصة التجزئة مسؤولية تهيئة الأشغال في حالة بيع أو إيجار القطع الأرضية المجزئة⁴

تعتبر البلدية جماعة إقليمية محلية قاعدية للتنظيم السياسي والإداري، والتي تضطلع بالمهام العديدة في مجالات متنوعة ذات صلة بالحياة المواطنين اليومية، إستنادا إلى مبدأ اللامركزية، الذي يتيح للبلدية القيام بمهامها، وذلك بتقريب الإدارة من المواطن للتكفل بإنشغالاته اليومية دون الحاجة إلى الرجوع إلى السلطة المركزية، وهي هيئة تمثيلية يتم إنتخابها من طرف المواطنين، فتسعى هذه الهيئة إلى تحقيق حاجيات الأفراد تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في شتى المجالات منها مجال العمران⁵

ولسيطرة الدولة على الحركة العمرانية بسطت آليات للرقابة الإدارية على الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير، للحفاظ على الأمن، السكنية والصحة العامة من خلال الضبط الإداري. وفي حدود تحقيق التوازن بين حق الملكية وضرورة حفظ النظام العام، تدخل المشروع بتفعيل عملية الرقابة الإدارية البعدية من خلال شهادة قابلية الإستغلال.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق (معدل) .

⁵ ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة لنشر والتجليد، باتنة، 2011، ص 60.

الفني يهدف المشرع الجزائري من خلال تكريس هذه الشهادة التي تعتبر كوسيلة للرقابة الإدارية البعدية في المنظومة العمرانية إلى حماية البيئة، والسهر على الحفاظ على النظام العام العمراني والجمالي، وتنظيم حركة البناء والتعمير من خلال مطابقة أعمال البناء.

في صدد دراسة شهادة قابلية الغستغلال في مجال التعمير تثار الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة شهادة قابلية الإستغلال في ضمان فعالية الرقابة الإدارية البعدية على مستوى البلدية في مجال التعمير؟

لموضوع شهادة قابلية الإستغلال أهمية بالغة كونها شهادة مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بعدما كانت مهمشة.

و كذا الدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة في مجال التعمير.

و إرتباط شهادة قابلية الإستغلال برخصة التجزئة.

إن إختيار الموضوع نابع من عدة إعتبرات ذاتية وموضوعية.

فأما الذاتية، كون الموضوع يمس الحياة اليومية لكثرة عملية التجزئة.

كما أنه للعمل على إثراء البحث القانوني في التهيئة والتعمير، إذ يعد هذا العمل مدعما لتخصص التهيئة والتعمير و الرغبة في تناول موضوع يتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما بالنظر إلى الأسباب الموضوعية فهي متعددة كتماطل الإدارة وتعسفها في تمكين المواطنين من الحصول على شهادة قابلية الإستغلال في مجال التهيئة والتعمير و كذا تعقيد الإجراءات المتعلقة بإصدار شهادة قابلية الإستغلال.

لقد واجهتنا العديد من الصعوبات منها:

نقص المراجع على مستوى مكتبة الكلية، والوقت لم يسمح لنا بالتنقل إلى الجامعات الأخرى بصفتنا موظفات.

الإعتماد فقط على القوانين التشريعية والتنظيمية في التحليل شيء صعب.

للإحاطة بكل عناصر الدراسة، تفرض علينا طبيعة الموضوع وتركيبته إعتماد خطة ثنائية التقسيم، حيث خصصنا:

الفصل الأول للقواعد المنظمة لشهادة قابلية الإستغلال وهو بدوره مقسم إلى مبحثين:

المبحث الأول بعنوان مفهوم شهادة قابلية الإستغلال.

المبحث الثاني بعنوان إجراءات تحضير وتسليم شهادة قابلية الإستغلال.

وخصصنا الفصل الثاني للآثار المترتبة على تسليم شهادة قابلية الإستغلال وهو بدوره أيضا مقسم إلى مبحثين:

المبحث الأول بعنوان فرض حقوق والتزامات للمستفيد من شهادة قابلية الإستغلال.

المبحث الثاني بعنوان سلطة الإدارة في الرقابة الإدارية البعدية.

هذا وقد حرصنا على ختام دراستنا بخاتمة تتضمن النتائج المتواصلة إليها وبعض الإقتراحات.

الفصل الأول

القواعد المنظمة لشهادة قابلية الإستغلال

يعد العمران وجه الدولة والحضارة، وعليه فإن أي بناء في محيط عمراني أو أي منطقة عمرانية

جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل النشر⁶، مما لا شك فيه أن تنظيم في العمراني أهميته وضرورته⁷

أن النظرة الأولية لهذا المجال توضح لنا أن المشرع حاول فرض جملة من القيود و الضوابط، لكل توسع عمراني يفترض أن يتم في مخططات تسهر على إعدادها الجهات الإدارية المختصة على مختلف المستويات حتى تصل إلى أصغر قطعة، بل أن مهمة هذه الجهات الإدارية لا يقتصر على إعداد المخططات العمرانية فحسب، و إنما يتعداه إلى وجوب فرض الرقابة الفعالة على ذلك بمجموعة من الآليات القانونية بغية إرساء عمران مستدام، كما أن تسيير هذا المجال و رقابته لا بد أن يتم وفق آليات وأحكام قانونية لا يتسم بالجمود والثبات، وإنما تتسم بالليونة و مواكبة تغيرات الظروف والأوضاع لضمان بذلك تعاوننا حقيقيا بين مختلف الفاعلين في مجال التعمير والبناء⁸.

سعيًا من المشرع الجزائري لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء العشوائي غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تنظمها.

إن موضوع التعمير يكتسي أهمية بالغة في الوقت الحالي نظرا للتوسع الحضري والنمو الديمغرافي كل هذه المتغيرات إستوجبت على المشرع إعادة النظر في العديد من الشهادات ومن بين هذه الشهادات شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة التي كانت قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم

⁶منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010، ص05.

⁷مرجان احمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث احكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص12.

⁸عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015، ص04.

15-19⁹ إختيارية ولكن بعد صدوره أصبحت إلزامية حيث تعتبر هذه الشهادة من بين عقود التعمير التي إستحدثها المشرع والتي كانت قبل ذلك تسمى بشهادة النفع والتهيئة وهي ليست إلزامية.

من خلال هذا الفصل سنحاول أن نبين مفهوم شهادة قابلية الإستغلال (المبحث

الأول) بعد ذلك إجراءات تحضيرها وتسليمها (المبحث الثاني).

⁹مرسوم تنفيذي رقم 15،-19، مرجع سابق (معدل).

المبحث الأول: مفهوم شهادة قابلية الإستغلال في مجال التعمير

إشترط المشرع في إطار الرقابة على عملية تجزئة الأراضي حصول صاحب الأشغال عند إنتهائها شهادة قابلية الإستغلال وهذا لا يتم إلا بتحقيق شروط قانونية و إتباع إجراءات خاصة و في آجال محددة من جهة مختصة، لذا أقر المشرع قيمتها القانونية من خلال القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بعد أن كانت مهمشة.¹⁰

كما أحاطها بأهمية بالغة من خلال نص المادة 4 من نفس القانون وكذا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير.¹¹ إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.³

من خلال هذا المبحث إرتأينا إلى تعريف شهادة قابلية الإستغلال وتحديد خصائصها، تبيان أهميتها، نطاقها القانوني وشروط الحصول عليها (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى تطورها القانوني (المطلب الثاني).

¹⁰قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004 (معدل).

¹¹مرسوم تنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22 نوفمبر 2009 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، ج ر ، عدد 55 ، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342 .

المطلب الأول: مفهوم شهادة قابلية الإستغلال

شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة ضرورية في عملية الإنتهاء من أعمال التجزئة لذلك نحاول أن نعرفها ونذكر خصائصها (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى ذكر أهميتها وطبيعتها القانونية (الفرع الثاني) تعد شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة ضرورية في عملية الإنتهاء من أعمال التجزئة لذلك ثاني) وأخيرا نذكر شروطها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الإستغلال وخصائصها

نظرا لأهمية هذه الشهادة في منظومة التعمير وإصرار المشرع على المستفيد من رخصة التجزئة وإستكمال أشغال التهيئة طلب شهادة قابلية الإستغلال.

أولا: تعريف شهادة قابلية الإستغلال

تعد شهادة قابلية الإستغلال إجراء إستحدثه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم 91-176¹² و المرسوم 15-19¹³ بتسمية مغايرة. حيث كانت في ظل المرسوم 09-307¹⁴ تسمى شهادة النفع و التهيئة .

حيث أجاز للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال التهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مطابقة الأشغال.

ومن هذا المنطلق، نعرف هذه الشهادة أنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إنتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أن يطلب¹⁵

¹² مرسوم تنفيذي رقم 09-307، مرجع سابق (ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و المرسوم التنفيذي رقم 20-342) .

¹³ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق (معدل).

¹⁴ المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 09-307، مرجع نفسه.

¹⁵ حجوج كلثوم، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها" ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، المجلد ، العدد الثامن ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البلدة 02 ، ص310.

شهادة تثبت إنتهاءه من أشغال التجزئة، وذلك بإلتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية.

ثانيا: خصائص شهادة قابلية الإستغلال

تتميز شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

1 شهادة قابلية الإستغلال وثيقة إدارية:

تمنحها سلطة إدارية مختصة، ويتم تسليمها وفق إجراءات منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹⁶.

2 شهادة قابلية الإستغلال قرار إداري:

تتجلى هذه الصفة الإدارية أن المتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام السلطة الإدارية أو القضاء.¹⁷

3 شهادة قابلية الإستغلال لها طابع إلزامي:

لقد كانت شهادة النفع والتهيئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-307¹⁸ مسألة إختيارية، نستشف ذلك من خلال: " يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة أن تسلم له شهادة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها" . بما أنها إختيارية فلما وجودها في ملف طلب رخصة البناء فهي غير إلزامية.

¹⁶ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

¹⁷ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص308 .

¹⁸ المرسوم التنفيذي رقم 09-307، مرجع سابق.

أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، تنص المادة 23 على أنه: " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام الأشغال شهادة قابلية الإستغلال" ولم تنص على الإلزامية. ولكن نستشف الإلزامية في نص المادة¹⁹32 من المرسوم 15-19 حيث يخضع بيع قطعة أرضية أو إيجارها إلى تسليم شهادة قابلية الإستغلال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك لابد من تقديمها أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على المباني الموجودة على الأرض المجزئة المقرر إحداثها فهي من شروط الإلزامية للتنازل عن الحصص الأرضية المجزئة.

4 شهادة قابلية الإستغلال تعتبر وسيلة رقابية:

وهذا عن طريق المعاينة الميدانية التي تجريها الإدارة للتأكد من مدى تطابق أشغال التجزئة لمضمون الرخصة.²⁰

الفرع الثاني: أهمية شهادة قابلية الإستغلال وطبيعتها القانونية

لشهادة قابلية الإستغلال أهمية بالغة لا تقل عن غيرها من الشهادات

أولاً: أهميتها

تسليم الشهادة يكون في حالة البيع أو كراء القطعة الأرضية الموجودة في الأرض المجزئة و بالتالي لا يعفي تسليم هذه الشهادة المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إتجاه المستفيدين من القطع الأرضية خاصة فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

تتجلى أهميتها كذلك في مدى إحترام صاحب رخصة التجزئة لمضمونها من حيث تنفيذ الأشغال الواجبة لجعل الأرض قابلة للإستغلال والتهيئة.

¹⁹المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²⁰حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 308.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الإستغلال

بناء على أن قرار رخصة التجزئة يستوجب تكفل المستفيد منها بإنجاز أشغال التهيئة ذات المنفعة العامة جاء المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المستحدث لشهادة النفع والتهيئة من خلال المواد 23 مكرر و23 مكرر 1/2/3/4.5. وذلك تطبيقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176²¹ ويمكن القول أن هذه الشهادة تشبه شهادة المطابقة بالنسبة لرخصة البناء.

شهادة قابلية الإستغلال هي وثيقة إدارية صادرة عن الهيئات المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة يثبت من خلالها إتمامه أشغال النفع العام التي على عاتقه وفقا لمتطلبات رخصة التجزئة.

ويكلف المستفيد من رخصة التجزئة وجوبا وأشغال التهيئة التي حددتها المادتين 20 و21 على التوالي من المرسوم التنفيذي رقم 91-176²²

فهي وثيقة إدارية تثبت ملاءمة القطعة الأرضية للإستخدام في التعمير والبناء وفقا للقوانين واللوائح المحلية والوطنية وتعتبر هذه الشهادة ضرورية قبل البدء في أية أعمال البناء لضمان الإمتثال للمعايير القانونية والبيئية والتخطيط.²³

الفرع الثالث: شروط طلب شهادة قابلية الإستغلال

سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم النشاط العمراني بفرض مجموعة من الشروط الواجب مراعاتها وذلك فيما يتعلق بطالب شهادة قابلية الإستغلال (أولا) وبموضوع الشهادة (ثانيا).

²¹المادة 23 مكرر، 23 مكرر 1/2/3/4.5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 ، مرجع سابق.

²²المادة 20 و21 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، (ملغى)

²³لعور بدر، "دور عقود التعمير المستحدثة في النظام العام العمراني الجزائري"، مجلة 07، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص 39، 40.

أولاً: الشروط المتعلقة بطالب الشهادة

إشترط المشرع صفة المالك الأصلي للقطعة الأرضية أو موكله القانوني في طلب الشهادة وذلك حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176²⁴ فإن مالك القطعة الأرضية ملزم بإثبات حصوله على رخصة التجزئة وإتمام جميع الأشغال المنصوص عليها قانوناً.

كما لا تسلم هذه الشهادة حتى يتم إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة وجميع الهيئات الخارجية وكذا الشبكات الخارجية الخاصة بالمياه والتطهير والطاقة الكهربائية حسب نص المادة 32 الفقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19²⁵

ثانياً: الشروط المتعلقة بموضوع شهادة قابلية الإستغلال

مراعاة لأحكام المواد 23 و25 و26 و27 من المرسوم التنفيذي 15-19²⁶، فإن طلب شهادة قابلية الإستغلال ملزمة بعد الإنتهاء من أشغال التجزئة و يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، و ذلك بعد المعاينة الميدانية و التحقق في مدى مطابقة الأشغال و التهيئة المنجزة طبقاً للأحكام المعمول بها و الوثائق المقدمة، و تسلم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظ وخلال أجل لا يتعدى 30 يوم من تاريخ المعاينة الميدانية، و يتوقف هذا الأجل في حالة إحتاج الملف لإستكمال بعض الوثائق و المعلومات و يسري من جديد بعد إستكمالها كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل .

بالإضافة لذلك، منح المشرع للمعني بهذه الشهادة نفس طرق الطعن الممنوحة لطالب رخصة التجزئة بنفس الإجراءات والمواعيد.

²⁴المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

²⁵المادة 32 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²⁶المادة 23، 25، 26، 27 من المرسوم التنفيذي 15-19_ مرجع نفسه.

المطلب الثاني: القيمة القانونية لشهادة قابلية الإستغلال

لقد مرت شهادة قابلية الإستغلال في الجزائر بعدة مراحل تتخللها العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة حيث يمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل أساسية.

الفرع الأول: مرحلة غياب شهادة قابلية الإستغلال في منظومة التعمير

بإستقراء النصوص القانونية الخاصة بمنظومة التعمير المتمثلة في المرسوم التنفيذي 91-

176²⁷

والقانون رقم 90-29²⁸ المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 91-175²⁹ الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير. نجد أن المشرع الجزائري لم يول أي إهتمام لشهادة قابلية الإستغلال، بل أكثر من ذلك لم يذكرها إطلاقا في النصوص القانونية السالفة الذكر، فمن هذا المنطلق نستنتج أنه لم يذكر هذه الشهادة إطلاقا ولو بمفهوم المخالفة أو بتسمية مغايرة إستمر إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-307³⁰.

للإشارة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 قبل التعديل لم يعطي لها إسم ولم تتضمن مواد تبين أو تشرح مسألة كيفية طلب وتسليم شهادة قابلية الإستغلال، إلا ما جاء في المادة 25 والتي أشارت لهذه الشهادة في شكل سطحي والتي إعتبرتها ضرورية وكشرط للتنازل عن القطع الأرضية المجزئة.

²⁷ مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق .

²⁸ قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.

²⁹ مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26.

³⁰ مرسوم تنفيذي 09-307، مرجع سابق .

الفرع الثاني: مرحلة تكريس شهادة قابلية الإستغلال في منظومة التعمير (إختيارية)

في ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-307 تم إستحداث المواد التالية:

المادة 23 مكرر جاءت بإجراء جديد يتمثل في طلب شهادة تثبت مطابقة الأشغال، غير أنها جاءت على سبيل الإختيار وهو الامر الغير المفهوم، حيث تنص بانه يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي على نفقته أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم له شهادة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.³¹

وقد حددت المادة 23 مكرر الملف والوثائق المرفوقة بطلب شهادة النفع والتهيئة والمواد 23 مكرر 2، ومكرر 3 ومكرر 4 ومكرر 5³² تنص على إجراءات تسليمها، والتي تشبه إجراءات تسليم رخصة التجزئة وحدد آجال الرد بثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

هنا يمكن طرح سؤال: ما فائدة تخيير صاحب التجزئة في طلبه هذه الشهادة بإعتباره لا تمنح رخصة البناء إلا بوجودها في الملف؟ وفقا لتعديل 35 من المرسوم التنفيذي 91-176³³ بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 حيث تعتبر من بين الوثائق التي يجب أن ترفق بملف طلب رخصة البناء، بالتالي من المفروض صياغة المادة بالوجوب، لأنه بمفهوم المخالفة إن لم يتحصل عليها لا يمكن أن يتحصل على رخصة البناء، لأنه تفرض في كل عملية بيع او إيجار للقطع الأرضية المجزأة، فلا يمكن أن تتم هذه العملية إلا بعد صدور شهادة مطابقة لتنفيذ الأشغال.

للإشارة كنت تسمى هذه الشهادة بشهادة النفع والتهيئة (certifi cat viabilité et d'aménagement) طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-307.³⁴

³¹ المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي 09-307، مرجع سابق .

³² المادة 23 مكرر 2-3-4-5 من المرسوم التنفيذي 09-307 مرجع نفسه.

³³ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سابق.

³⁴ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-307 ، مرجع سابق .

الفرع الثالث: مرحلة إضفاء الطابع الإلزامي لشهادة قابلية الإستغلال

تلعب رخصة التجزئة دور في حماية البيئة، من خلال الإجراءات المتبعة بعد الحصول عليها وهذا بإلزام المستفيد من رخصة التجزئة بعد إتمامه لكل أشغال التهيئة الخاصة بمختلف الشبكات، أن يتقدم بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على³⁵ أساسها، بحيث لا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا في حالة إتمام وإنجاز جميع شبكات التوزيع الضرورية، فيجب على الأقل أن تكون التجزئة موصولة بشبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.

كما تعد شهادة قابلية الإستغلال وثيقة أساسية أثناء بيع أو إيجار القطع الأرضية المجزئة لذا يترتب على حصول رخصة التجزئة الحصول أيضا على شهادة قابلية الإستغلال.³⁶

³⁵عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 258.

³⁶سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، 2022، ص ص 305-306.

المبحث الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة قابلية الإستغلال

نظم المشرع الجزائري عملية البناء بتحديد إجراءات إصدار شهادة قابلية الإستغلال بدءا بتقديم الطلب وإيداع ملف خاص أمام الجهة المختصة التي تتولى دراسته و البث فيه بقرار إداري حسب النتيجة المتوصل إليها بعد عملية التحقيق ، إذ تخضع إجراءات تحضير و تسليم شهادة قابلية الإستغلال إلى نفس إجراءات رخصة التجزئة و شهادة المطابقة مع بعض الخصوصيات ،حيث تعتبر شهادة قابلية الإستغلال أداة للرقابة البعدية لعملية البناء و التعمير و التي تهدف لضبط التوسع العمراني، و ذلك حسب مواصفات ومعايير و مقاييس قانون التعمير، و لهذه الشهادة أحكامها و مجالات تطبيقها لابد على كل شخص مقبل على إنجاز أي نشاط عمراني أن يمتثل لهذه الأخيرة³⁷ .

وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال تحديد كيفية تقديم الطلب لإصدار شهادة قابلية الإستغلال ودراسة الطلب (المطلب الأول)، والبث فيه من طرف الجهة المكلفة به (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إجراءات تحضير شهادة قابلية الإستغلال

تتجلى أهمية إجراءات إصدار شهادة قابلية الإستغلال في مدى إحترام صاحب رخصة التجزئة لمضمونها من حيث مطابقة الأشغال و التهيئة للأرض المجزئة مع شهادة قابلية الإستغلال، إذ نظرا لأهمية هذه الشهادة أحاطها المشرع بعناية خاصة من خلال إتباع طالبها مجموعة من الإجراءات الخاصة ، و في أجال محددة و من مصالح و جهات إدارية مختصة، بعد التحقق من مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة³⁸ .

³⁷قاسي نجا، "عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد، ع 06، كلية الحقوق والعلم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، 2017، ص 171.

³⁸ديرم عايدة ، مرجع سابق، ص 04 .

حيث نتطرق في البداية إلى تبيان الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة قابلية الإستغلال في (الفرع الأول) بعدها إجراءات إستصدارها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة قابلية الإستغلال

تتمثل الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة قابلية الإستغلال في تقديم الملف كإجراء أولي وإيداعه بمحتواه الإجمالي التقني والفني لدى الجهة المكلفة والتحقق فيه.

أولا : مضمون ملف طلب شهادة قابلية الإستغلال

عند إستكمال أشغال التهيئة يلتزم المستفيد من رخصة التجزئة بتحضير ملفا لطلب شهادة قابلية الإستغلال يثبت فيه إستكمال الأشغال، إذ عند إنتهاء و إتمام أشغال التهيئة يقدم طلبه طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19.³⁹

مودعا إياه بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة مقابل وصل حيث يرفق هذا الطلب بملف يتضمن وثائق بيانية تتمثل فيما يلي :

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 او 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع إظهار إذا اقتضى الأمر التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.
- محضر إستلام الأشغال .⁴⁰

وبموجب إرتباط هذه الشهادة برخصة التجزئة ، يشتمل الملف أيضا على الوثائق المرفقة بطلب هذه الرخصة، إذ يجب أن يدعم المعني طلبه لرخصة التجزئة إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .⁴¹

³⁹المادة 23، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.

⁴⁰المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

⁴¹المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه .

بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق، على طالب شهادة قابلية الإستغلال ، لكون هذه الأخيرة متعلقة برخصة التجزئة فهي تتطلب إرفاقها معها، و المذكورة في المرسوم التنفيذي 15 - 19 .⁴²

ثانيا: إيداع ملف طلب شهادة قابلية الإستغلال

بمجرد إستكمال ملف طلب شهادة قابلية الإستغلال بالمستندات و الوثائق المرفقة، يتم إيداع ذلك الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لموقع وجود قطعة الأرض في نسختين ويسلم لصاحب الطلب أو موكله وصل إيداع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي شاهدا على تاريخ الطلب و هذا بعد التحقق من الوثائق اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لتكوين و تشكيل الملف، وتسجل بشكل مفصل على الوصل.⁴³

إذ يتعين على المستفيد من رخصة التجزئة، توجيه طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة مقابل وصل إيداع مؤرخ، على أن يكون الطلب محررا في نسختين ومدعما بالوثائق المنصوص عليها في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

يلاحظ على الملف الواجب إرفاقه بطلب شهادة التهيئة أنه جد بسيط يشجع صاحب التجزئة اللجوء لطلب رقابة إدارية على الأشغال التي أنجزها والتي تتوج بمنحه شهادة التهيئة التي تعد السبيل الوحيد لإستفادته من التجزئة المستحدثة.⁴⁴

⁴²المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، مرجع سابق.

⁴³المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع نفسه .

⁴⁴ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018 - 2019، ص 87.

الفرع الثاني: إجراءات إصدار قرار شهادة قابلية الإستغلال

بعد تكوين الملف وإيداعه لدى الجهة الإدارية المختصة يأتي دور دراسة الطلب في مدى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة حسب ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19

45

حيث تتم الدراسة من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك بعد المعاينة الميدانية طبقاً لنص المادة 27 من المرسوم نفسه .

بعد القيام بالمعاينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو بطلب من صاحب التجزئة العقارية تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوم ، إبتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.⁴⁶

أولاً: التحقق في طلب شهادة قابلية الإستغلال

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتحقيق في مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة، بإتباع الإجراءات التالية ،حيث يستدعي لجنة المراقبة لدراسة الطلب في أجل 15 يوم ،و لرئيس البلدية أجل 08 أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة و معاينة الأشغال أي القيام بالزيارة الميدانية .⁴⁷

⁴⁵المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 ، مرجع سابق.

⁴⁶المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 ، مرجع نفسه.

⁴⁶المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 ، مرجع نفسه.

وعلى إثر الزيارة يحضر محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة ويذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز الملاحظات و رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها و يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.⁴⁸

إذ تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: " تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها".⁴⁹

يتم التحقيق من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لشهادة المطابقة، من طرف ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المستشارية أثناء إعداد رخصة التجزئة، وكذا ممثل عن القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، حيث تجتمع هذه اللجنة بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، قبل الخروج لإجراء المعاينات الميدانية بثمانية (08) أيام على الأقل، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور لطالب الشهادة قصد تبليغه بتاريخ إجراء المعاينات.

على إثر نتائج التحقيق الميداني والبياني، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإتخاذ القرار المناسب بمدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة التجزئة، وعند الإقتضاء يطلب من صاحب الأشغال أن يقوم بتصحيح النقائص في أجل لا يتعدى 30 يوماً ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.⁵⁰

⁴⁸ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 310 .

⁴⁹ المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

⁵⁰ ناتوري سمير، مرجع سابق، ص ص 88-89 .

ثانيا: الجهة المختصة في إصدار قرار طلب شهادة قابلية الإستغلال

بغض النظر من مصدر رخصة التجزئة سواء كان الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فالمادة 23 من المرسوم التنفيذي 15- 19⁵¹ تتضمن أحكاما مفادها أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، هو المختص في تسليم شهادة النفع والتهيئة بعد الإنتهاء من مرحلة دراسة الطلب والتحقيق فيه .⁵²

فالإختصاص في هذه الشهادة، محصور فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي موقع وجود القطعة الأرضية المجزئة، وهذا خلافا لشهادة المطابقة التي يكون الاختصاص فيها إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي⁵³

وهنا يمكن الإشارة إلى أنه، بالمفهوم الحتمي حتى الشهادات المرتبطة بهذه الرخص، ومن بينها شهادة قابلية الإستغلال ، بالرغم من عدم وجود نص قانوني صريح في شأن إمكانية تسليمها من طرف كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير، فإمكانية ذلك هي منطقية يمكن إستنتاجها ، لذا ننوه بوجود فراغ قانوني في هذا الأمر على أساس أنه ميدانيا يمكن للجهتين الأخيرتين تسليمها للمستفيد من رخصة التجزئة .

أوكلت المادة 65 من القانون 90- 29⁵⁴ لرئيس المجلس الشعبي البلدي، مهمة تسليم رخصة التجزئة كسلطة تتمتع بصلاحيه الرقابة على الأشغال، بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة .⁵⁵

⁵¹المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15- 19 ، مرجع سابق .

⁵²ناتوري سمير، مرجع نفسه، ص ص 89 .

⁵³حجوج كلتوم، مرجع سابق، ص 310.

⁵⁴المادة 65 من القانون رقم 90- 29 ، مرجع سابق .

⁵⁵ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دراسة مدعمة بالنصوص القانونية والاجتهادات القضائية، ط 01 ، دار قانة للنشر، 2011، ص 85 .

و بإستقراء نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15 - 19⁵⁶، نلاحظ أن الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية والدولة⁵⁷

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية

نصت المادة 95 من القانون 11 - 10 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء والهدم والتجزئة، حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.⁵⁸

يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.⁵⁹

أسندت إذا المادة 65 السالفة الذكر إختصاص إصدار قرار منح رخصة التجزئة المرتبطة بشهادة قابلية الإستغلال لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية خلال 03 أشهر بالنسبة للقطاعات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي .

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، التي تقوم بدراسته

⁵⁶المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، مرجع سابق .

⁵⁷إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 178 .

⁵⁸المادة 95 من قانون رقم 11 - 10، مؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر، عدد 37 ، سنة 2011 .

⁵⁹طبيبي فيروز و بن قارة أمينة، علاقة أدوات التعمير الفردية بعملية الشهر العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعرييج، 2022 ، ص 16 .

وتبدي رأيها حول شهادة قابلية الإستغلال⁶⁰، وهو نفس ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 .⁶¹

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة

تسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة ، إذا ما كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي.⁶²

في هذه الحالة، يقوم بإصدار قرار منح رخصة التجزئة خلال 04 أشهر، و هو ما أكدته نفس المادة⁶³، و بالضرورة إصدار الشهادة المرتبطة بها ألا و هي شهادة قابلية الإستغلال ، فإذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من صلاحيات الوالي تسليم رخصة التجزئة⁶⁴، حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 .⁶⁵

ما نستشفه من خلال هذه المواد القانونية هو، تمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي باختصاص واسع نوعاً ما، حيث لم يربطه المشرع بحالات معينة عكس الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، فالمبدأ العام أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بإستصدار شهادة قابلية الإستغلال في جميع الحالات، إلا ما إستثنا منها بنص خاص.

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي، نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفقة برأي رئيس المجلس الشعبي

⁶⁰ديرم عائدة، مرجع سابق، ص .

⁶¹المادة 22 من المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق .

⁶²طبيبي فيروز و بن قارة أمينة، مرجع سابق، ص 16 .

⁶³ديرم عائدة، مرجع سابق، ص 85 .

⁶⁴إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق ص 179 .

⁶⁵المادة 15 من الرسوم التنفيذية التنفيذية رقم 15-19 ، مرجع سابق .

البلدي و تعد هذه المصلحة تقريراً خلال شهرين من إستلامها الملف و بناء على هذا التقرير، يقرر رئيس البلدية منح الشهادة من عدمها أو تأجيلها.⁶⁶

نشير إلى أن المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تعلق عمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة قابلية الإستغلال و التعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة، فلا تكون القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة قابلة للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط، إذ تنص المادة 23 فقرة 03 على ذكر مراجع شهادة قابلية الإستغلال التي يسلمها رئيس البلدية ضمن عقد بيع قطع التجزئة .

تسليم هذه الشهادة لا تعفي المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

عند الإنتهاء من أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة، على المستفيد من رخصة التجزئة أن يطلب شهادة قابلية الإستغلال و التهيئة و هو ما جاءت به المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تضيف المادة 25 من المرسوم نفسه، على صاحب الطلب إرسال نسختين لطلب شهادة قابلية الإستغلال و الوثائق المرفقة به، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁶⁷

المطلب الثاني: محتوى القرار المتعلق بطلب شهادة قابلية الإستغلال

بعد الإنتهاء من مرحلة تحضير ودراسة الطلب تأتي مرحلة إصدار القرار، إما بالموافقة على الطلب (الفرع الأول)، أو رفضه (الفرع الثاني)، وإما تأجيل البث فيه (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: صدور قرار بمنح شهادة قابلية الإستغلال

⁶⁶ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 303 .

⁶⁷ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 181-182 .

بعد دراسة الطلب والتحقيق فيه ، يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الطلب خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي كما نصت المادة 28 فقرة 01 من المرسوم نفسه، و عندما يُكون الطلب موضوع إستكمال وثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ إستيلاء هذه الوثائق أو المعلومات حسب نص المادة 28 فقرة 02 . ويمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة ، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال .⁶⁸

فبناء على نتائج المعاينة الميدانية و محاضر الجرد و خلال مدة شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب ، يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي منح شهادة التهيئة لصاحب الطلب وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، إذ يمكن أن يكون هذا القرار مشمولاً بتحفظات على طالب الشهادة مراعاتها.

كما أنه عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد أعلاه و يسري إبتداء من تاريخ إستيلاء هذه الوثائق، و هو ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15- 19 ، كما يمكن أن تسلّم شهادة قابلية الإستغلال و التهيئة على مراحل حسب الأجزاء و الآجال المحددة في رخصة التجزئة ، وذلك في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية سير الجزء محل طلب الشهادة⁶⁹

فباستثناء الشروط المتعلقة بالطلب والوثائق المرفقة به حسبما هو مقرر قانونا وفنيا، وكذا توافر الشروط المتعلقة بمطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون والأصول الفنية و المواصفات

⁶⁸عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01 ، 2018 ، ص 123 .

⁶⁹تاتوري سمير، مرجع سابق ، ص 89 .

العامة و مقتضيات الأمر و قواعد الصحة، فهنا لا تثار أية صعوبة في قيام الإدارة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

وإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي، مختص في إصدار القرار بإعتباره ممثل للبلدية أو الدولة ، يبلغ القرار في غضون شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب بدل من 03 أشهر التي كانت في ظل المرسوم 91- 176 الملغى .

أما إذا كان من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.⁷⁰

صدر شهادة قابلية الإستغلال كشهادة سلامة التجهيز، يترتب عليه عدة نتائج تتحكم في وضعية التجزئة العقارية وفي إستقرارها، وذلك كالتالي:

أولا - يتم التعامل في القطع الأرضية للتجزئة: ولولاها لبقيت مجمدة يمنع القانون التعامل في أي قطعة من قطعها الأرضية، فهي كدليل أو كإشهاد على إبراء ذمة المجرى العقاري إتجاه الإدارة المعنية بمتابعة و مراقبة المشروع تجهيز و تهيئة التجزئة. إلا أن هذه التبرئة لا تتعدى هذا الإطار و لا تطال العلاقات بين المجرى و بين مشتري القطعة الأرضية أو مؤجرها. فهؤلاء لهم حق الرجوع على المجرى لمطالبته بالضمان وفقا للأحكام العامة للعقود، بمعنى آخر أن المجرى أو المتعامل العقاري (بائع القطعة الأرضية)، لا يعني بأنه معفى من المسؤولية المدنية العقدية إتجاه المتنازل لهم عن القطع الأرضية و بالأخص " فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال"، أي أنه لا يمكن الإحتجاج ضد المتعاملين في القطع الأرضية بإستلام شهادة قابلية الإستغلال، لأن هذه العملية مقتصرة على العلاقة بين المجرى و الإدارة المسلمة للشهادة دون غيرها.

ثانيا- ربط ملحقات التجزئة بالملك العام: و ذلك من خلال إلحاق طرق التجزئة و شبكات الماء و المجاري و الكهرباء و المساحات غير المبنية المغروسة ،في سجل ممتلكات البلدية التي يتم صيانتها و إدارتها و تدبير شؤونها ضمن مجموع أملاك البلدية .

⁷⁰ المادة 16 ف 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، مرجع سابق .

ثالثا- فيما يخص تسجيل الشهادة بالمحافظة العقارية: بالرجوع الى المادة 22 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 ، نلاحظ على أنها تنص على أن الإدارة المناحة للرخصة ، تباشر إجراءات الإيداع و الشهر لقرار رخصة التجزئة خلال الشهر الموالي لتسليم قرار رخصة التجزئة، مما يعني أن ملف عملية الشهر لا تتضمن شهادة قابلية الإستغلال، غير أننا نرى في ذلك قصور قانوني يجب تداركه، نظرا لكون المجزء العقاري يطلب رخصة التجزئة و يتحصل عليها و لكنه قد لا يشرع في الأشغال أو قد ينجزها بطريقة غير صحيحة، مما يؤدي بالضرورة إلى إلغاء عملية الشهر و إعادة الأمور الى ما كانت عليه في السابق.

رابعا- إدراج مخطط التجزئة المصادق عليه تقنيا و إداريا من قبل لجنة الشباك الوحيد ضمن وثائق التعمير العامة أو المفصلة: سواء كانت هذه المخططات قيد الإنجاز أو قيد المراجعة طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177.⁷¹

الفرع الثاني : صدور قرار برفض منح شهادة قابلية الإستغلال

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يرفض تسليم شهادة التهيئة بصفة صريحة إذا ثبت عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة و مرور ثلاثين (30) يوما عن إمهال الطالب بضرورة تدارك النقائص ، أو أن يكون الرفض بطريقة ضمنية بعدم الرد و سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة.⁷²

فنتحقق هذه الحالة في حالة مخالفة صاحب الطلب لأحكام القانون المنصوص عليها، إذ يمكن أن تصدر الجهة المختصة قرارا مسببا برفض منح شهادة قابلية الإستغلال ، و يكون قابلا للطعن الإداري و القضائي و إلا إعتبر ذلك تجاوزا ، و يكون الرفض وجوبا إذا كانت الأرض

⁷¹ تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 160 .

⁷² ناتوري سمير، مرجع سابق ، ص 89 .

المجزئة مخالفة و غير متوافقة مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق أو كانت التجزئة غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل مخطط شغل الأراضي.⁷³

⁷³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق .

الفرع الثالث : قرار تأجيل منح شهادة قابلية الإستغلال

يمكن أن يكون طلب شهادة قابلية الإستغلال محل تأجيل من طرف الجهة المختصة، ففي هذه الحالة يمكن للإدارة أن تأجل قرار الفصل في منح شهادة قابلية الإستغلال في حالة عدم إستكمال أشغال التهيئة، بشرط أن يصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة بمدة سنة على الأكثر و الذي يكون مسببا .⁷⁴

إذا يمكن لطالب شهادة قابلية الإستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا إداريا سلميا مقابل وصل إيداع لدى الولاية⁷⁵، و في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما و في حالة عدم تلقيه أية إجابة خلال هذه المدة ، يمكنه إيداع طعن ثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، و في هذه الحالة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية وعلى أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخضاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشرة (15) يوما إبتداءا من تاريخ إيداع الطعن.⁷⁶

كما يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة بالعودة إلى المادة 31 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره ، و هي المحكمة الإدارية تطبيقا لقواعد الإختصاص النوعي المنصوص عليه في المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁷⁷ لأن شهادة قابلية الإستغلال تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.

⁷⁴المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق (معدل).

⁷⁵عبان عبد الغني، مرجع سابق ، ص.ص 123، 124 .

⁷⁶المادة 31 ف 01 و ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع نفسه (معدل).

⁷⁷المادة 800 و 801 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 22-

13- مؤرخ في 12 جويلية 2022 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،(معدل).

بناء على ذلك فالطعن ضد القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يكون أمام المحاكم الإدارية التي تتبع إقليميا للولاية المعنية ، و التي تفصل في القضية بموجب حكم ابتدائي قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.⁷⁸

يجب رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية تحت طائلة عدم القبول في ميعاد أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي، عملا بمقتضيات المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، غير أن المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁷⁹ لا تصلح لأن تكون مرجعا في مجال إجراء الطعن الإداري، لأنها تتضمن مواعيد الرد على الطعن، مختلفة عن تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15 - 19 .

أما بالنسبة لدعوى التعويض، فهي من الدعاوى الشخصية يقتضي فيها أن يكون لرافع الدعوى مصلحة مباشرة و شخصية ، وعملا بنص المواد 800، 801، 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁸⁰ فإن دعوى التعويض في مجال التعمير ترفع أمام المحاكم الإدارية التي تفصل فيها بحكم ابتدائي قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

و تتصف دعوى التعويض بكونها دعوى شخصية و ذاتية مرتبطة بحق شخصي كما سبق الذكر، و أنه بالإطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، نجد أنه لم يخضعها المشرع الجزائري لميعاد معين ، فدعوى التعويض تخضع من حيث الميعاد للقواعد العامة المقدره بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ وقوع الضرر، و هو الأجل المحدد لتقادم الحق الشخصي الذي تؤسس عليه الدعوى.⁸¹

⁷⁸ ناتوري سمير، مرجع سابق، ص.ص 124، 129 .

⁷⁹ المادة 829 و 830 من القانون رقم 08- 09 ، مرجع سابق (معدل) .

⁸⁰ المادة 800، 801، و 901 من القانون رقم 08- 09 ، مرجع نفسه (معدل).

⁸¹ ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 124 - 143 - 144 .

خلاصة الفصل الأول

لقد نظم المشرع الجزائري عمليات التعمير من خلال إستحداث بعض الرخص و الشهادات العمرانية ، التي يجب أن يستصدرها الأفراد لتمكينهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء .
ومن أجل المحافظة على النظام العام و المصلحة العامة في مجال الضبط الإداري، إعتد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسائل رقابة بعدية، تسمح بتحقيق و تنفيذ المخططات العمرانية لضمان النشاط العمراني ، و من بين هذه الشهادات شهادة قابلية الإستغلال .

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 91- 176 المعدل و المتمم ، ونص على شهادة أخرى تثبت مطابقة أشغال التجزئة وإتمامها تسمى شهادة قابلية الإستغلال، التي هي شهادة مستحدثة بموجب أحكام هذا المرسوم . نص المشرع الجزائري عليها في المواد 23 إلى 28 منه ، و هي شهادة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود التجزئة ، للمستفيد من رخصة التجزئة، تثبت مطابقة الأشغال للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة و البيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها، هي شهادة متطلبة قانونا بناء على طلب المستفيد من رخصة التجزئة في كل تجزئة لملكيات عقارية من أجل البناء عليها.

و لفرض إحترام أدوات التهيئة و العمران التي من بينها شهادة قابلية الإستغلال و كذا توقيع الجراء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني، نجد الوسائل و الآليات الرقابية الإدارية المتاحة للإدارة من أجل بسط رقابتها ميدانيا كالتحقيق في طلب شهادة التهيئة من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ، وكذا إجراء الطعن الإداري المخول لطالب الشهادة ضد القرار الصادر بشأن طلب شهادة قابلية الإستغلال في حالة لم يرضه الرد على طلبه عند تبليغه به ، أو في حالة عدم الرد أي سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، و كذا في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول .

كما منحت للقضاء، مهمة فرض الرقابة البعدية على الشهادات في مجال التعمير ، حيث تمارس رقابتها بموجب المنازعات التي تثار بين الأفراد و الإدارة حين الطعن القضائي في مشروعية القرار المتضمن هذه الشهادات أو حين المطالبة بجبر الأضرار الناتجة عنها .

الفصل الثاني:

الآثار المترتبة على تسليم شهادة قابلية الإستغلال

لكون الرقابة الإدارية البعدية التي تمارسها الإدارة، جهاز رقابي يعمل على الحرص والسهر على حقوق الأشخاص و سلامة البنايات ، فلقد أصبحت ضرورة ملحة في مجال التعمير و البناء ، ويقصد بالرقابة الإدارية البعدية ، تلك الرقابة التي تمارس من قبل الأشخاص المعنوية والطبيعية المؤهلة قانونا أثناء و عند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة عقار أو قطعة أرضية ، أو تجزئة ذلك العقار من أجل تشييد بناء عليها .

عكس الرقابة القبلية التي هي ترجمة لأحكام التعمير و مختلف أدواتها من رخص و شهادات ، فالرقابة الإدارية البعدية إضافة إلى العمل على إحترام قواعد و أحكام التعمير، فبلوغ فعالية أهدافها فهي تتطلب تدخل الجهات الإدارية المختصة بسبل منهجية أثناء تنفيذ الأشغال و بعد إنتهائها، عن طريق معاينات ميدانية للتحقق من مدى إحترام هذه المشاريع لتلك الأحكام القانونية

82 .

و من أجل ضمان فعالية تلك الرقابة ، وضع المشرع الجزائري بيد السلطة الإدارية الممثلة في هيئة الضبط الإداري ، تقنيات و ميكانيزمات تستعملها في إطار الرقابة البعدية على الأنشطة العمرانية ، بغرض المحافظة على تناسق و إنسجام المباني ، و ظهورها بمظهر جمالي لائق، وذلك كله في إطار ما يعرف بالنظام العام الجمالي .⁸³

فبعدما تطرقنا إلى القواعد المنظمة لشهادة قابلية الإستغلال في الفصل الأول، سنتطرق في الفصل الثاني إلى دراسة الآثار المترتبة على تسليم شهادة قابلية الإستغلال .

بحيث سنحاول تبيان حقوق والتزامات المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال (المبحث الأول)، و سلطة الإدارة في الرقابة البعدية (المبحث الثاني).

⁸²براهامي مريم و فروج باريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2016 ، ص 32.

⁸³قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013 ، ص 08 .

المبحث الأول: فرض حقوق و إلتزامات للمستفيد من شهادة قابلية الإستغلال

تترتب آثار قانونية عند تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة قابلية الإستغلال، للمستفيد من رخصة التجزئة و صدور قرار بمنحها له، بإكتسابه لحقوق و تلزمه بالتزامات عدة.

فشهادة قابلية الإستغلال، هي وثيقة إدارية تسلّم لكل شخص طبيعي أو معنوي بموجب قرار إداري، يترتب عنه آثار قانونية إذ ترخص له بحقوق و تلزمه بالتزامات تقع على عاتقه و يكون ملزما بها.⁸⁴

فمن أجل ضمان تفعيل أهداف الرقابة الإدارية البعدية للبلدية، فرضت شهادة قابلية الإستغلال و القيام بالمهام المنوطة، بموجبها يتمتع طالبها بحقوق تقابلها إلتزامات و جب التقيد بها، ترجمتها النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم مجال التعمير.

لذا سنتطرق إلى ذكر الحقوق التي يكتسبها المسلم له شهادة قابلية الإستغلال (المطلب الأول)، و الإلتزامات التي تقع على عاتقه و ملزم على إلتزامها (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: حقوق المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال

لقد حرص المشرع الجزائري في العديد من المواد القانونية، بالسهر على حماية الحقوق المترتبة عن عقود التعمير، أثناء القيام بالأشغال المتعلقة بالتهيئة و التعمير، وكذا العمل على عدم المساس بها.

و في حدود تحقيق التوازن بين حق الملكية و ضرورة الحفاظ على النظام العام، تدخل المشرع بتفعيل عملية الرقابة الإدارية البعدية من خلال شهادة قابلية الإستغلال .⁸⁵

⁸⁴ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 306 .

⁸⁵ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص ص، 306 - 307 .

سنحاول في هذا المطلب، التطرق إلى حقوق المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال (الفرع الأول)، و الإلتزامات الملزم بالأخذ بها(الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحق في الرد على الطلب

عملا بنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15- 19⁸⁶ ، يتم تبليغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الطلب، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع طلبه لدى الجهة الإدارية المختصة الذي هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما بالقبول أو إخطاره بالرفض المسبب.

الفرع الثاني: الحق في الطعن في القرار الصادر في طلب شهادة قابلية الإستغلال

منح المشرع الجزائري للشخص الذي تقدم بطلب شهادة قابلية الإستغلال، إمكانية إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع، وذلك في حالة عدم تلقي أي رد أي سكوت الإدارة، أو في حالة لم يرضى بالرد الذي تم رده. و يحدد أجل تسليم الشهادة أي منحها أو الرفض المسبب في هذه الحالة بخمسة عشر (15) يوما .

وفي حالة المرور بهذا الإجراء، ولم يتم الرد على الطعن الأول، يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران .

وهذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على ضوء المعلومات التي تتلقاها، بالرد على الطالب سواء بالإيجاب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن .

كما يمكن لمن يهمه الأمر، أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص كما هو منصوص عليه في نص المادة 31 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19، والذي له أن يطلع على مدى

⁸⁶ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، مرجع سابق .

جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها، والأسباب التي تعود بعدم إحترام شكلية معينة من طرف طالب الشهادة.⁸⁷

المطلب الثاني: إلتزامات المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال

يلزم قانون التعمير، المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال بواجبات عليه الإمتثال لها، فللحصول على شهادة قابلية الإستغلال إستوجب المشرع على طالبها، إتباع مجموعة من الإجراءات لتسليمها له .

فكما لطالب شهادة قابلية الإستغلال، حقوق يتمتع بها فبالمقابل عليه واجبات يجب إحترامها و القيام بها ،

من بين الإلتزامات التي تقع على عاتق المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال يمكن حصرها فيما يلي :

الفرع الأول: تقديم الطلب الى الجهة الإدارية المختصة

فحسب نص المادة 23 من المرسوم نفسه⁸⁸، يقوم المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمامه من أشغال الإستغلال و التهيئة، بتقديم طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتسليمه شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال و إتمامها، إذ تسلم تلك الشهادة في شكل قرار صادر عنه .

⁸⁷عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018 ،ص ص 25-26 .

⁸⁸المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق (معدل) .

الفرع الثاني : مطابقة الأشغال للمواصفات المنصوص عليها في قرار رخصة التجزئة

من بين الإلتزامات، أن تكون الأشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عليها في قرار رخصة التجزئة، وإلا لن تسلم له شهادة قابلية الإستغلال، إذ يجب أن تنتهي دراسة الطلب إلى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق البيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها .⁸⁹

فالمستفيد من رخصة التجزئة لا يمكنه التصرف مباشرة بالبيع أو الكراء في القطع الناتجة عن عملية تجزيء الملكية العقارية، لأن ذلك مرهون بحصوله على شهادة قابلية الإستغلال والتي تمثل الغاية من إستصدارها في ضرورة التأكد من المطابقة التامة بين الأشغال المنجزة ورخصة التجزئة المسلمة ومختلف التصاميم المرفقة لها، حيث يستطيع صاحب رخصة التجزئة بعد تسلمه لها مؤقتا الحصول على شهادة قابلية الإستغلال .⁹⁰

الفرع الثالث: التصريح بإنهاء الأشغال

لا يمكن تسليم شهادة التهيئة، إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة، لا سيما تلك المتعلقة بالمياه الصالحة و المستعملة و الطاقة الكهربائية و الغاز و شبكة الهاتف و الطرق و المساحات العامة و جميع التهيئات الخارجية ، و أن تكون التجزئة على الأقل موصولة بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه و التطهير و الكهرباء⁹¹، وهو ما جاء في نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19⁹²

⁸⁹المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.

⁹⁰عبدلي عبد العزيز، مرجع سابق ، ص 29 .

⁹¹ناتوري سمير، مرجع سابق ، ص 90 .

⁹²المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع نفسه .

المبحث الثاني: آليات الرقابة الإدارية البعدية

الرقابة الإدارية البعدية في ميدان التهيئة والتعمير هي التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير، إلى جانب مفتشية التعمير وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر معاينة وتنتهي بتسليم شهادة قابلية الإستغلال التي نص عليها المشرع كشرط بعد إتمام الأشغال.⁹³

المشرع نص في ظل القانون رقم 29-90⁹⁴ على وسائل الرقابة البعدية، ونظرا لعدم نجاعتها وبروز بعض الثغرات إضطر إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94⁹⁵ مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل من أحكام القانون رقم 29-90 المرسوم التشريعي رقم 07-94 بموجب القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004⁹⁶ وهذا ما يفرض قواعد أكثر فعالية

لذا سنحاول التطرق إلى ميكانيزمات الرقابة الإدارية البعدية (المطلب الأول) وإختصاصاتها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ميكانيزمات الرقابة الإدارية البعدية

رصد المشرع أجهزة تقنية متعددة حول لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة والتعمير، وتقصي المخالفات المتعلقة بها، فوزع الإختصاص على فئات مختلفة حددت في نصوص قانونية متفرقة، حسب موقع العقار وطبيعته لذا نذكر في (الفرع الأول) الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا) ولجنة مراقبة قرارات التعمير (ثانيا).

⁹³حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2016، ص 355، 356.

⁹⁴قانون رقم 29-90، مرجع سابق.

⁹⁵مرسوم تشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج العمراني وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32.

⁹⁶قانون رقم 05-04، مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 29-90، ج ر عدد 51.

والأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات التعمير في (الفرع الثاني) حيث نتطرق إلى مفتشي التعمير (أولا) ثم موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية (ثانيا) وأخيرا أعوان البلدية المكلفون بالتعمير (ثالثا).

الفرع الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية

هناك العديد من الفاعلين في ميدان التهيئة والتعمير يتدخلون في مختلف المستويات سواء على المستوى المركزي، أو على المستوى المحلي.

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

أول هيئة مكلفة بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة و التعمير، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث نص القانون على هذا الجهاز و كذا الدور الرقابي له، إذ نجد القانون رقم 11-10⁹⁷ و كذا المرسوم التنفيذي 06-55 في مادته 05⁹⁸ تؤكد على تكليف هذه الهيئة بالرقابة الإدارية البعدية .

حددت المادة 73 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية⁹⁹ صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي لعملية البناء بعد منح رخصة البناء بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات اللازمة، وعليه حمل المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون ويلتزم بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته.¹⁰⁰

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير، وهذا الدور يستمد من مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية، فقد ألزم قانون

⁹⁷قانون رقم 10-11 مرجع سابق .

⁹⁸المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 جانفي 2006 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ج ر، عدد 06 .

⁹⁹قانون رقم 10-11 ، مرجع سابق .

¹⁰⁰عوايدي شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص 108 .

البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار إحترام حقوق وحريات المواطنين، بالسهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري فضلا عن السهر على إحترام النشاط العمراني.

ثانيا: لجنة مراقبة قرارات التعمير

نظرا لأهمية الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، تم إنشاء لجنة الوزير المكلف بالتعمير، الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، من أجل مراقبة قرارات وعقود التعمير وذلك بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19¹⁰¹ حيث تكلف هذه اللجنة بالإختصاص الموكل لها من أجل الوصول إلى الأهداف المسطرة.

وقد منح القانون مجموعة من الأدوات تتمثل في أجهزة التنفيذ لتسهيل ما هو مكلف به من مراقبة، وهي لجنة مراقبة عقود التعمير التي أقرتها المادة 79 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم و التي تنشأ لدى كل الجهات المختصة بمنح عقود التعمير¹⁰² و هي الوزير المكلف بالتعمير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي.

سنركز عليها بالدراسة باعتبارها أساسية في عملية مراقبة عقود التعمير.

وعليه نخصص دراستنا هذه على لجنة مراقبة عقود التعمير على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره السلطة الأوسع التي أعطاهها المشرع الجزائري صلاحية منح عقود التعمير من بين هذه العقود شهادة قابلية الإستغلال، ولجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات الضرورية من خلال طلب الوثائق التقنية للإطلاع عليها.¹⁰³

¹⁰¹المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق

¹⁰²المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، مرجع سابق .

¹⁰³عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء القانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة العلوم في الحقوق ، تخصص قانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012 ص 246.

و بالتالي يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة عملية البناء في طور الإنجاز كرقابة إدارية متوازنة لأشغال البناء، و يمكن من خلالها تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الإنجاز لأنه لو لا القيام بالزيارات فقد يتعذر تدارك الأخطاء بعد الإنتهاء من البناية.

وقد أقرتها المادة 73 من القانون 90-29¹⁰⁴ بمصطلح "يجب" أي يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتفقد البيانات في أي وقت ولم يحدد فترة الزيارة أو وقتها بل يمكن أن تكون زيارة مفاجئة.

يستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي في صدد دراسة ومنح عقود التعمير باللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل من:

رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا.

ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.

رئيس قسم التعمير و البناء.

قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.

رئيس الأمن الحضري.

ممثل مصالح المياه.

ممثل عن المصالح الفلاحية.

ممثل عن مصالح الأشغال العمومية.¹⁰⁵

¹⁰⁴المادة 73 من قانون رقم 90-29 ، مرجع سابق.

¹⁰⁵عربي باي يزيد، مرجع سابق ص 251 .

ممثّل مصالح الثقافة.

ممثّل شركة سوناطراك.

كما تستعين اللجنة بمناسبة قيام بمهامها بأي شخص قد يساعدها في إنجاز أشغالها، في حين تعهد الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي¹⁰⁶.

ثالثاً: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران والبناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-398 كمصلحة خارجية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء، لها دور تفتيشي رقابي يضمن تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني، نصت على مهامها المادة 2 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 و هذا ما سنفصل فيه لاحقاً.¹⁰⁷

هذه الهيئة تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم الهياكل غير الممركزة للسكن والعمران، كما تهدف هذه الهيئة إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني.¹⁰⁸

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً بمعائنة مخالفات التعمير

لقد خول القانون صلاحية المراقبة الميدانية للبناءات التي في طور الإنجاز، لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون مرفوق بالأعوان المؤهلون قانوناً وذلك للمتابعة الميدانية لمطابقة أشغال التهيئة وهي في صدد الإنجاز.

¹⁰⁶ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 251 .

¹⁰⁷ مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و إدارة عامة، جامعة لحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012، ص 138 .

¹⁰⁸ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و التسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2012، ص 122 .

وتطبيقا للمواد المذكورة في القانون رقم 04-05¹⁰⁹ السالف الذكر وصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-55¹¹⁰ المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلون قانونا ومهامهم في إطار مراقبة عملية البناء، كما حدد هذا المرسوم تشكيلة الأعوان المؤهلون قانونا وصلاحياتهم المنوطة بهم في مجال مراقبة الأشغال والتهيئة.

لذا سنحاول دراسة كل شكل بنوع من التفصيل.

أولاً: مفتشي التعمير

نظرا لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة، حاول المشرع من خلال ترسانة من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها بإسناد هذه المهمة إلى عدة جهات قصد التطبيق الجيد للقانون. يعتبر مفتشي التعمير أكثر تأهيلا للبحث وتقصي المخالفات في هذا الميدان المعقد.

يتم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255¹¹¹ الذين يمثلون نوعا من الشرطة القضائية، بحيث يكون هذا الجهاز مصحوبا بسلطة مهنية لصالح الإدارة المختصة المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال، المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.

يعد سلك مفتشي التعمير حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241¹¹² إحدى الأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، إلى جانب أسلاك أخرى، ويضم ثلاث رتب، حددتها المادة 44 من ذات المرسوم وهي:

رتبة مفتش التعمير .

¹⁰⁹قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

¹¹⁰مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

¹¹¹مرسوم تنفيذي رقم 91-255 مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي بالعمال المنتمين الى الاسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر عدد 43، لسنة 1991.

¹¹²المادة 16 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مرجع سابق .

رتبة المفتش الرئيسي للتعجير .

رتبة رئيس مفتشي التعجير .

وفي إطار التكوين الأولي لسلك مفتشي التعجير، يدمج عند تاريخ بداية سريان مفعول هذا المرسوم التنفيذي و بموجب تنفيذ نص المادة 49 منه:

في رتبة مفتش التعجير، مهندسو الدولة للتجهيز والمهندسون المعماريون المعينون قانونا في المنصب العالي لمفتش التعجير .

في رتبة المفتش الرئيسي للتعجير، المهندسون الرئيسيون للتجهيز والمهندسون المعماريون الرئيسيون المعينون قانونا في المنصب العالي لمفتش التعجير .

في رتبة رئيس مفتشي التعجير، رؤساء المهندسين لتجهيز ورؤساء المهندسين المعماريين المعينون قانونا في المنصب العالي لمفتش التعجير .¹¹³

ثانيا: موظفي إدارة التعجير والهندسة المعمارية

هم مستخدمون الذين يمارسون عملهم لدى وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

المهندسين المعماريين الرئيسيين في الهندسة المدنية الرئيسيين

المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعجير وقد ألغى شرط الخبرة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-343.¹¹⁴

المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعجير .

¹¹³ مكي حشمة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعجير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة علوم في الحقوق تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لحاج لحضر، باتنة، سنة 2018 ص ص 581-582.

¹¹⁴ مرسوم تنفيذي رقم 09 - 343 ، مرجع سابق .

تقنيين سامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

هم الأعوان الذين يتواجدون على مستوى كل بلدية أو مجموعة من البلديات ويعينون من بين:

رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان

التعمير.

توضع قائمة إسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية

والعدل والتعمير.

نلاحظ أن المشرع لم يدرج فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين قانونا لتقصي

مخالفات التشريع والتنظيم¹¹⁵ المنصوص عليها في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 95-318

لأنها ملغاة.¹¹⁶

¹¹⁵ غواس حسينة ، مرجع سابق ص 123.

¹¹⁶ مرسوم تنفيذي 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 الذي يحدد شروط تعيين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و

التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 6 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي

. 55-06

المطلب الثاني: صلاحيات الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية و أهدافها

لم يكتفي المشرع الجزائري بتحديد شروط و كفايات تعيين الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية و الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة فقط كما جاءت به المادة 02 من القانون 06-55¹¹⁷ و التي عملت طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 90-29¹¹⁸ ، إنما خول لها مجموعة من الصلاحيات و إختصاصات يتعين عليها السهر على تطبيقها، و ذلك في إطار المراقبة في ميدان التهيئة و التعمير للتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، و مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، كل ذلك لبلوغ الغاية من فرض تلك الرقابة و كذا الأهداف المراد تحقيقها.

لذا سنحاول الإشارة إلى صلاحيات الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية، و إختصاصات الأعوان المؤهلون قانونا للبحث عن المخالفات في مجال التعمير (الفرع الأول)، و أهداف الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: صلاحيات الهيئات الإدارية و الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات**التعمير**

من خلال المادة 73 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 يتعلق بالتهيئة و التعمير، أن هيئات الرقابة الإدارية البعدية في مجال العمران هي نوعان، أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني أي الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية ، و كذا الأعوان المؤهلون قانونا و المكلفون بالبحث و التقصي عن مخالفات التعمير¹¹⁹.

¹¹⁷المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، مرجع سابق .

¹¹⁸المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، مرجع سابق .

¹¹⁹المادة 73 من القانون رقم 90-29 ، مرجع نفسه .

كل سلطة تتمتع بصلاحيات محددة قانونا وبإختصاص مخول لها بموجب أحكام و قوانين العمران، لكون الأجهزة الرقابية هي الضمانة لإحترام هذه القواعد أثناء أداء صلاحياتها¹²⁰ .

لذا سنحاول الإلمام ، بصلاحيات الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية (أولا)، و إختصاصات الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات التعمير (ثانيا) .

أولاً: صلاحيات الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية

قام المشرع الجزائري بغرض تجسيد تطبيق قوانين المجال العمراني، بإسناد مهمة الرقابة البعدية إلى هيئات إدارية مكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتها، و حق مراقبة إستغلال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و إنسجامه، مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بهما في هذا المجال¹²¹ . تتمتع كل هيئة على حدى بصلاحيات مسندة إليها قانونا، نتطرق إليها :

01 - صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

تقوم البلدية بدور رقابي، من خلال تحققها من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها¹²²

ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55¹²³ على ما يأتي : "... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري

¹²⁰براهامي مريم و فروج باريزة ، مرجع سابق، ص 29 .

¹²¹شامة سماعيل ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة ، الجزائر ، 2002 .

¹²²المادة 115 من القانون رقم 11 - 10 ، مرجع سابق .

¹²³المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، مرجع سابق .

إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول". التقنية الخاصة

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي:

- السهر على إحترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري¹²⁴ .

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما¹²⁵ .

- وأثناء قيامه بالمراقبة، قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة: التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء و رخصة الهدم عند الإقتضاء .

إن المادة السابعة (07) من نفس المرسوم¹²⁶، نصت على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود¹²⁷ .

- يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات .

¹²⁴المادة 94 ، ف 05 من قانون رقم 11 -10 ، مرجع سابق .

¹²⁵المادة 95 من قانون رقم 11 -10 ، مرجع نفسه .

¹²⁶المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19 ، مرجع سابق .

¹²⁷غواس حسينة ، مرجع سابق ، ص 119 ، 120 .

- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين، بالمراقبة التي يعلم المعني بها أو الفجائية من أجل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيها.¹²⁸

فلقد خول القانون إذن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، سلطات واسعة من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني، بحيث خول له حق زيارة أماكن إنجاز البناء، حق إصدار قرار هدم البناء الغير المرخص وسلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء غير مطابق لرخصة البناء.

01 - سلطة معاينة أشغال البناء: أي الزامية المعاينات الميدانية لمشاريع البناء

وفقا للمادة 73 من القانون 90-29¹²⁹، نجد أن المشرع الجزائري جعل الإلتزام بالزيارات الميدانية على كل البنايات التي هي في طور الإنجاز و زيارة البنايات أثناء تنفيذ الأشغال ضمانا لإحترام رخصة البناء، و إذا ما أسفرت تلك المعاينة الميدانية بوجود خرق للقوانين و التنظيمات العمرانية، يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة أو محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة.¹³⁰

و بناء على المعاينات الميدانية التي يجب أن تحرر في محاضر رسمية على إثرها، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراته بهدم المنشآت المنجزة بدون رخصة أو تحويل الملف إلى الجهة القضائية لتفصل في مدى إمكانية جعل البناء مطابق لرخصة البناء أو الأمر بهدمه مع تكليف رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ القرار القضائي.¹³¹

02 - إصدار قرارات هدم البناء و المنشآت غير المرخصة لها :

¹²⁸المادة 37 من قانون رقم 11-10، مرجع نفسه.

¹²⁹المادة 73 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

¹³⁰صليح سعد، " سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، عدد 06، نوفمبر 2010، ص 308.

¹³¹ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 94.

لقد منح المشرع في القانون رقم 04 - 05 لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بأن يصدر قرار هدم البناء المنجز بدون رخصة في المادة 76 مكرر 04 منه ، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية عملا بالمادة نفسها فقرة 04 و 05 .

نستخلص من هذه المادة إذا، للإدارة سلطة واسعة لإصدار قرار الهدم وتنفيذه دون اللجوء إلى القضاء إنما تفرضه بناء على محاضر المخالفات المحررة قانونا، إما على عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء مع أحكام الرخصة¹³² .

فإنه بناء على محضر إنجاز أشغال بدون رخصة محرر من طرف عون مؤهل، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالهدم في أجل ثانية 08 أيام من تاريخ تسلمه محضر اثبات المخالفة، وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية على نفقة المخالف .¹³³

03- تنفيذ قرار العدالة الجزائية:

من بين إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي، العمل على تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بهدم البناءات غير المطابقة، فقد ميز المشرع الجزائري بين الصلاحيات و السلطات التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء دون رخصة و بين البناء غير المطابق لرخصة البناء .¹³⁴

¹³²المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04 - 05، مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتم قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 10 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير،(معدل و متمم)، ج.ر ع 52 ، صادر في 20 ديسمبر 1990 .

¹³³ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 94 .

¹³⁴عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015، ص 309 .

فلقد خول المشرع له بتنفيذ الأشغال المقررة في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة و عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر ضده و في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال على نفقات المخالف¹³⁵ ، هذا الأمر الذي أكدته المادة 76 مكرر فقرة 05 من القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 .¹³⁶

إذ يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصلاحيات إصدار قرار بهدم البناء ، بمجرد تحرير محضر بناء بدون رخصة، و يكون ذلك القرار نافذ رغم كافة طرق الطعن، بينما لا يتمتع بصلاحيات الأمر الإداري بهدم البناء المخالف للرخصة إلا بعد الحصول على حكم قضائي يقضي بالهدم، بمفهوم أن دوره في البناء المخالف لرخصة البناء يكون مجرد منفذ لحكم قضائي .¹³⁷

02 - صلاحيات لجنة مراقبة قرارات التعمير

أنشئت هذه اللجنة من أجل مراقبة عقود التعمير¹³⁸ ، بالرجوع إلى نصوص المواد 79- 80- 81- المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، نجد أن المشرع الجزائري أنشأ لجنة لمراقبة عقود التعمير على مستوى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي¹³⁹ ، و التي تتولى القيام بالمهام التالية :

¹³⁵ صليح سعد، مرجع سابق، ص 310، 311 .

¹³⁶ المادة 76 مكرر فقرة 05 من القانون رقم 04-05 ، مرجع سابق.

¹³⁷ ناتوري سمير، مرجع سابق، ص، 95 .

¹³⁸ غواس حسينة ، مرجع سابق ، ص120 .

¹³⁹ لعور بدر، " دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 07 ، ع 02 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة ، ص .

- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير: إذ نصت المواد 13، 14، 39، 41، 59، 64 من المرسوم التنفيذي 91-176، على أن تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية، بدراسة طلبات المعنيين للحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وشهادة المطابقة والتعمير والتقسيم.

وحددت المواد أيضا، الإجراءات التي يمر بها دراسة ملفات الحصول على هذه الرخص والشهادات في إطار أحكام قانون التهيئة والتعمير والتشريعات التنظيمية له، حيث تراعي لجان البلدية أو الولائية الأحكام القانونية المطابقة لطلب الرخص أو شهادات التهيئة والتعمير وتطابقها مع أدوات التهيئة والتعمير، ومدى انسجامها مع قانون التهيئة والتعمير وقوانين حماية البيئة .

ويكون لهذه اللجان إبداء رأيها حول ملف طلب الرخصة أو الشهادة، لأن رأيها يستدل به رئيس المجلس الشعبي بإعتباره ممثلا للدولة أو البلدية ، أو الوالي في تقرير منح الرخصة والشهادة ، ولا بد من مراعاة المواعيد المقررة للجان لدراسة ملفات عقود التعمير .¹⁴⁰

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة: حيث نصت المادة 80 من المرسوم 91-176 على أن من مهام أجهزة التنفيذ وهي لجان مراقبة عقود التعمير، الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة وهذه المادة تبدو أنها مكتملة للمادة 73 من قانون 90-29 ، التي حددت صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بالزيارة الميدانية لعملية البناء والاطلاع على الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، وكذا الجمعيات وتدخلها في مجال مخالفات التعمير.¹⁴¹

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم عقود التعمير، كما حددته المادة 80 من المرسوم 91-176 ، إذ هي مكلفة بمتابعة الاعتراضات المقدمة لدى السلطات

¹⁴⁰عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 253-254 .

¹⁴¹عربي باي يزيد ، مرجع نفسه ، ص 255، 256 .

المختصة في مجال تسليم رخص التعمير، ويظهر أن المشرع الجزائري حدد إختصاص أصيل لهذه اللجان في مجال الاعتراضات والطعون التي يقدمها المواطنين على منح رخص التعمير.¹⁴²

03 - صلاحيات المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء، بالسر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني ، وتتولى القيام بالمهام الآتية :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني، وإقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها .

- القيام دوريا بتقييم تدابير و أعمال الرقابة والتفتيش، التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض .

- إقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران .

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة، حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم .

- القيام في مجال العمران والبناء بتحقيقات أصبحت ضرورية، بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبني .

- تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء، وحماية الإطار المبني ، والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور.¹⁴³

¹⁴²عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 257 .

¹⁴³غواس حسينة، مرجع سابق ، ص 121 .

كما أنشئت مفتشيات جهوية للعمران والبناء، على مستوى تسع (09) ولايات تابعة لإختصاصها الإقليمي، تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء .

تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء، و حماية الإطار المبني وتتولى القيام بعدة مهام نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-389¹⁴⁴ كما يأتي، إذ تكلف بالقيام بكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني .¹⁴⁵

فهي مصلحة خارجية للوزارة، تتكلف بالعمران و البناء ، و هذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-389 ، حيث تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي المحدد في المادة 04 منه، على القيام بالتحقيقات المتعددة الإختصاصات، كذلك القيام دوريا بإعداد ملحقات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء، و السهر على شرعية تسليم عقود العمران، و كذا تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء.

كما تتولى كذلك، حسب ما نصت عليه المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-276، مسك البطايق الوطنية المتعلقة بالإقليم الخاضع لها .¹⁴⁶

¹⁴⁴ مرسوم تنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر، ع 69 ، لسنة 2008 .

¹⁴⁵ براهامي مريم و فروج باريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2015-2016 ، ص ص 32-33 .

¹⁴⁶ حجوم كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018 ، ص 28 .

ثانيا: إختصاصات الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات التعمير

كانت المبادرة نحو إرساء نظام الرقابة عن طريق أعوان مؤهلين قانونا لمعاينة و تقصي المخالفات و التعديات في مجال التهيئة التعمير ، تعود للقانون رقم 90 -29¹⁴⁷ المتعلق بالتهيئة و التعمير ضمن المادة 76 مكرر ، و التي خولت لمفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير إلى جانب موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ، مهام رقابية في مجال مخالفات التعمير، و قد أحالت هذه المادة مسألة تعيين و كذا إجراءات ممارسة مهامهم الرقابية على التنظيم.

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 06 -55¹⁴⁸ ، و الذي بدوره في المادة 02 منه، حدد شروط و كفايات تعيين الأعوان و كذا إجراءات المعاينة ، البحث و الرقابة على المخالفات المرتبطة بالتشريع و التنظيم في المجال العمراني .¹⁴⁹

حيث سنفصل في إختصاصات الأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة مخالفات التعمير ، بدءا بإختصاصات مفتشي التعمير(أولا)، إلى إختصاصات موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية،(ثانيا) و في الأخير نشير إلى إختصاصات أعوان البلدية المكلفون بالتعمير(ثالثا) .

¹⁴⁷قانون رقم 90 -29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج. ر.ج. ج ، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990 معدل و متمم بالقانون 04 -05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج. ر. ج. ج، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004 .

¹⁴⁸مرسوم تنفيذي رقم 06 -55، مؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، ج. ر.ج. ج، عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006 .

¹⁴⁹ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 100 -101 .

01 - إختصاصات مفتشي التعمير

يعتبر مفتشي التعمير، من الأعوان الهامين في معاينة الجرائم البيئية الخاصة بمجال التعمير، إذ خول لهم المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 09-241¹⁵⁰ ، صفة الضبطية القضائية ، حيث يقوم مفتشي التعمير تحت السلطة السلمية ،بالبحث عن المخالفات للتشريع و التنظيم في ميدان التعمير و معاينتها حسب نص المادة 54 ، إذ يمكنهم الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.¹⁵¹

مفتشو التعمير يمثلون نوعا من الشرطة الهندسية و المعمارية ، بحيث يكون هذا الجهاز مصحوبا بسلطة مهينة لصالح الإدارة المختصة ، من بين مهامها تكليف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفات، بالهدم دون اللجوء إلى إستصدار حكم قضائي.¹⁵²

¹⁵⁰مرسوم تنفيذي رقم 09 - 241 مؤرخ في 22 جويلية 2009 ، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، ج.ر.ج.ج، ع 43 صادر في 22 جويلية 2009 .

¹⁵¹قادر أحمد، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم، 2015-2016 ، ص 59 .

¹⁵²بزغيش بوبكر ، رخصة البناء : آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2006-2007 ، ص 109 .

02- إختصاصات موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

خول المشرع الجزائري لموظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ، بمهام رقابية في مجال تقصي و معاينة المخالفات المتعلقة بتشريع التعمير .

و كان المرسوم التنفيذي رقم 95 -318¹⁵³ ، يكتفي بالموظفين التابعين لوزارة السكن و العمران دون غيرهم ، كأعوان مؤهلين بمعاينة مخالفات التعمير .

يتكفل هؤلاء الأعوان، بمهام رقابية أساسية تترجم في شكل التحقق من وجود و حياة و إستخراج الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية التي تفيد الترخيص بالأشغال التي شرع فيها، أو النظر في مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الرخص المستشهد بها .

تجسيدا لهذه المهام، يتعين على هؤلاء الأعوان إجراء زيارات و معاينات ميدانية لورشات البناء، التي تتوج بتحرير محاضر معاينة للمخالفات التي وقفوا عليها.¹⁵⁴

- الزيارات و المعاينات الميدانية لورشات البناء: فهؤلاء الأعوان يمارسون رقابتهم في شكل زيارات تفقدية للبنىات الجاري إنجازها، تتم رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي¹⁵⁵ ، هذه الزيارات الميدانية إما أن تكون فجائية أو منظمة.¹⁵⁶

تتميز الزيارات الفجائية، بفعالية التصدي و إكتشاف المخالفين للتشريع المتعلق برخص التعمير إلا أنه في الواقع لا يتم اللجوء إلى تفعيل هذا النمط من المعاينات، ما أدى الى نقشي البنائيات غير المشروعة.¹⁵⁷

¹⁵³مرسوم تنفيذي رقم 95 -318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، ج.ر.ج.ج، ع 61 صادر في 18 أكتوبر 1995 ، (ملغى) .

¹⁵⁴ناثوري سمير، مرجع سابق، ص 102 .

¹⁵⁵المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06 -55 ، مرجع سابق .

¹⁵⁶المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، مرجع نفسه .

¹⁵⁷عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 300 .

أما المعايينات المنظمة فتكون وفقا لبرنامج معدة مسبقا، حيث يتكفل بإعداد برنامج الزيارات و يؤول الإختصاص في إعداد هذا الجدول الزمني، إلى مدير التعمير و البناء فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير.

قبل مباشرة مهامهم الرقابية عليهم إستظهار تكليفهم المهني ، بعده مباشرة يقوم الأعوان برقابتهم و معابنتهم بتمكينهم بالوثائق و الرخص المبررة للأشغال ، و بناء على نتائج المعابينات يحرر هؤلاء الأعوان محاضر تثبت المخالفات .¹⁵⁸

- تحرير محاضر المخالفات: تنفيذًا للمهام الرقابية التي يقوم بها الاعوان المؤهلين و عند معابنتهم المخالفات ، يقومون بتحرير محاضر تتضمن بالتفصيل وقائع المخالفة، و كذا التصريحات التي قد يتلقونها من المخالف .¹⁵⁹

تكتسي هذه المحاضر صفة الرسمية، فبمجرد التوقيع عليها من طرف العون المؤهل تصبح هذه المحاضر صحيحة إلا إذا تم تقديم دليل كتابي أو شهادة شهود تفيد عكس ما تم تدوينه في المحضر .¹⁶⁰

في إطار المهام الرقابية المنوطة بالأعوان المؤهلين فقد حددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نماذج من تلك المحاضر تتمثل فيما يلي:

01 - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء: ثم يتم إرسال ذلك المحضر، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، ينبغي في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بهدم ما تم تشييده في أجل 08 أيام من تاريخ إستلام محضر المخالفة، بفوات هذه المدة دون صدور قرار الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، على الوالي أن يحل محله لإصدار ذلك القرار في أجل لا يتعدى 30 يوما .

¹⁵⁸ ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 104 - 105 .

¹⁵⁹ ناتوري سمير، مرجع نفسه، ص 105 .

¹⁶⁰ المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90 - 29 ، مرجع سابق .

تنفذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية، و في حالة عدم وجودها فبواسطة الوسائل المسخرة من طرف الوالي و يتحمل المخالف تكاليف الهدم، كما أن معارضة المخالف لقرار الهدم قضائيا لا يعلق عملية الهدم المقررة من طرف الإدارة.¹⁶¹

02 - محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لرخصة البناء: حينما يطلب الأعوان و موظفي التعمير، رخصة البناء أثناء معاينتهم، و يتبين لهم أثناء تلك المعاينة و دراسة رخصة البناء المسلمة لهم، أن الأشغال غير مطابقة، يتعين عليهم تحرير محضر معاينة أشغال بناء غير مطابقة للرخصة¹⁶²

بعدها يرسل محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لرخصة البناء، في أجل 72 ساعة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا و نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي، وفي هذه الحالة يفصل قسم الجرح لدى المحكمة المحال عليها المحضر في القضية، إما بأمر المخالف بمطابقة البناء بما يتوافق و رخصة البناء، أو هدمه كليا أو جزئيا في أجل معين .

و في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم القضائي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا، بتنفيذ عملية الهدم على نفقة المخالف .

03 - محضر معاينة أشغال هدم بدون رخصة : تم النص على هذا النوع من المحاضر في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06- 55 ، إلا أن هذا التنظيم لم يتطرق إلى تنظيم إجراءات إعداد و تحرير هذا المحضر لا سيما النتائج المترتبة عليه، لذا يجب إستدراك هذا الأمر من أجل تفعيل الرقابة بموجب هذا المحضر¹⁶³ .

¹⁶¹المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90 - 29 ، مرجع سابق .

¹⁶²المادتين 16 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 ، مرجع سابق .

¹⁶³ناتوري سمير ، مرجع سابق، ص 107 .

03- إختصاصات أعوان البلدية المكلفون بالتعمير

جاء القانون 90-29 المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55، م قام بتوسيع دائرة الأعوان المكلفين بالبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم المتعلق بالتهيئة و التعمير، ليضيف إليهم الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية¹⁶⁴.

يتمتع أعوان البلدية بنفس المهام مع الأعوان الآخرين السابق ذكرهم

بعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل ، يحرر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات، يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين و تكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس.

تحرر هذه المحاضر في حالتين هما:

- في حالة إنجاز البناء دون رخصة بناء: ففي الحالة يتعين على العون المؤهل، إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا، في أجل لا يتعدى ثلاثة أيام، ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، عند إنقضاء المهلة دون تهديم البناء .

يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما، وينفذ من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، مع تحمل المخالف لتكاليف عملية الهدم، ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية كما أنه عملا بنص المادة 76 مكرر 04 من قانون 90-29¹⁶⁵ المعدل و المتمم ، فإن معارضة قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة، لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية .¹⁶⁶

¹⁶⁴ ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 101 .

¹⁶⁵ المادة 76 مكرر 04 من قانون رقم 90 - 29 ، مرجع سابق .

¹⁶⁶ غواس حسينة ، مرجع سابق، ص 124 .

- في حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء: فقد نصت عليها المادة 76 مكرر 05 من قانون 90-29 المعدل و المتمم ، حيث إذا تأكد العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر محضر معاينة المخالفة يسلمه إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا خلال 72 ساعة . وهنا تقوم الجهة القضائية إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .

في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، و يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة ، هوية المخالف وعنوانه و ترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء من أجل السهر على تطبيقه.

تتم عملية المراقبة نهارا أو ليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل، يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي، ولا تكون الرقابة عشوائية، وإنما تتم وفقا لجدول زمني للزيارة، يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، مع تبليغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والبناء و إلى الوالي أو يعده مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، مع تبليغ نسخة من الجدول إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير.¹⁶⁷

¹⁶⁷ غواس حسينة، مرجع سابق ، ص 124-125

الفرع الثاني: أهداف الرقابة الإدارية البعدية

تهدف الرقابة الإدارية البعدية إلى تحقيق عدة أهداف هامة لضمان فعالية كفاءة الأداء الإداري

أولاً: المحافظة على النظام العام العمراني

تنظم الرقابة الإدارية البعدية من خلال مجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وفق المعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم وتوفير ملتزمات الصحة العامة.¹⁶⁸

وتوفير بيئة عمرانية سليمة وأمنة تراعي فيها النواحي الصحية.¹⁶⁹

يقصد بالنظام العام العمراني مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم المصالح السياسية أو الإجتماعية أو الإقتصادية أو الخلقية، ويرتكز على مجموعة من العناصر، هي الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة، فالنظام العام شرط ضروري يجب المحافظة عليه والتقيد به لإجراء كل ما يتعلق بعملية البناء، وهذا ما جعل السلطة الإدارية تتدخل في مجال البناء والتعمير لتنظيم كل الممارسات والحقوق والنشاطات ذات صلة بالتهيئة والتعمير، ومعنى ذلك أن الإدارة تتمتع بحق مراقبة وإستعمال الأراضي العمرانية.¹⁷⁰

الأمن العام هو إطمئنان الجمهور على نفسه وماله من خطر الإعتداء التي يمكن أن تقع عليه في الطرق والأماكن العامة، فالنظام العام هو الذي يضمن غياب الأخطار التي تهدد الحياة، وحماية حق الملكية للأفراد.

أما السكينة العامة فيقصد بها منع مظاهر الإزعاج والمضايقات التي تتجاوز المضايقات العادية لحياة الجماعة، فالنظام العام كفيل بإختفاء كل من النزاعات والمشاجرات المصحوبة بهيجان في الشوارع والضوضاء والتجمعات الليلية التي تقلق راحة السكان.

¹⁶⁸ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص25

¹⁶⁹ عزراوي عبد الرحمان، "المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حالياً، النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2008، ص03.

¹⁷⁰ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص21.

ثانيا: النظام العام البيئي المستدام

إن التهيئة والتعمير في المجال العمراني إهتمام الدراسات على المستوى البيئي، بما لا يهضم حقوق الأجيال اللاحقة ولا يمس بمبدأ المساوات في إقتناء السكن والقطع الأرضية ومن ثم تهدف شهادة قابلية الإستغلال إلى تحقيق تنمية مستدامة¹⁷¹.

كما تهدف شهادة قابلية الإستغلال إلى رقابة لاحقة ومستمرة على النشاطات والمنشآت العمرانية أو ما يسمى بالرقابة البعدية لها، لهذا فهو يعتبر أسلوبا مكملا لأسلوب الترخيص كما أنه يقترب من الإلزام لكونه يفرض على صاحبه تقديم تقارير دورية عن نشاطاته حتى تتمكن السلطة الإدارية من فرض الرقابة، وهو أسلوب يسهل على الإدارة عملية متابعة التطورات الحاصلة على النشاطات والمنشآت التي قد تشكل خطر على البيئة ويهدف إلى ضمان وسط معيشي سليم للسكان، وهذا الوسط من معطى طبيعي منه فقانون العمران يساهم في حمايتها، فحسب قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹⁷²

وتتجلى أهمية قانون البيئة بالحفاظ على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة و الحفاظ على النظام العام و هذا ما يجعله ذات صلة بالقانون الإداري ولعل ما يميز هذا الطرح أن هذا القانون ينظم العلاقة بين الإدارة والأفراد يظهر ذلك في الوسائل الإدارية التي خول المشرع للإدارة التدخل من أجل حماية النظام العام البيئي مثال ذلك سلطة الدولة في منح الرخص والشهادات.¹⁷³

¹⁷¹ خوايجية سمينة جنان، "تقيد الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 04، جانفي، 2008، ص 31.

¹⁷² قانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، لسنة 2003 (معدل).

¹⁷³ زهدور السهيلي "الرخص كالنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، 2013، ص 53

ثالثا : تنظيم حركة البناء و التعمير

نظرا لأهمية أعمال البناء و ما يتعلق بها من تعديل و ما يستخدم فيها من مواد بناء محلية و مستوردة، و ما تمثله المباني من ثروة قومية و إقتصادية بالنسبة للدولة و الأفراد¹⁷⁴، فقد إستلزم هذا من المشرع القيام بمراقبة حركة البناء و التعمير حفاظا على الصالح العام و ذلك عن طريق فرض تشريعات خاصة تحدد قواعد حركة البناء و تنظيمها، كذلك صدور تشريعات منظمة لحركة البناء و التعمير في البلاد و التي من خلالها تتطلب وجود قواعد عامة و محددة يلتزم بها الأفراد.¹⁷⁵

رابعا: مطابقة أعمال البناء المراد إقامتها مع الأصول الفنية و المواصفات العامة

نجد أن هدف المشرع الجزائري في مجال العمران ، يرمي إلى أن تتفق أعمال البناء المراد إقامتها مع الأصول الفنية و المواصفات العامة و أن تساير التطور العمراني و تواكب ما إستحدث من المواصفات العامة و الأصول الفنية، أي مطابقة أعمال البناء و ذلك من خلال إقامة المباني و تنظيم التجمعات السكنية وفقا للكثافة السكانية و البنائية قائم على أسس سليمة، و مستوفية للمعايير و الإشتراطات البنائية اللازمة لتوفير مقتضيات الصحة العامة¹⁷⁶، و من أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 06 من قانون رقم 90-29¹⁷⁷ التي تقضي بعدم إمكانية تجاوز علو البنايات المراد إقامتها علو البنايات المجاورة .

¹⁷⁴ بن ناصر سامية و حدوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013 ، ص 08 .

¹⁷⁵ المنجي محمد، جرائم المباني، منشأة المعارف، مصر، 1995 ، ص 91 .

¹⁷⁶ محمد فؤاد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري في ضل الإتجاهات الحديثة، دار المعارف، مصر ، 1978 ، ص 57 .

¹⁷⁷ المادة 06 من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق .

خلاصة الفصل الثاني

كخلاصة لهذا الفصل يمكن القول أن الأثار المترتبة على تسليم شهادة قابلية الإستغلال، تكمن في الحقوق التي يكتسبها المستفيد من هذه الشهادة كحق الطعن في حالة الرفض أو عدم رضاه بالرد والإلتزامات التي تقع على صاحب الشهادة.

لقد حدد المشرع الجزائري الهيئات التي تقوم بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير على مستوى البلدية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55، ومن بينها رئيس المجلس الشعبي البلدي ومفتشي التعمير ... كما حدد لكل هيئة مهامها الخاصة بها.

وكان الهدف من فرض هذه الشهادة والتي تعتبر كوسيلة للرقابة الإدارية البعدية، هو الوصول إلى التنمية المستدامة، والحفاظ على النظام العام والصحة العامة، والوصول إلى إقليم أكثر تهيئة وتنظيما، لكن رغم ترسانة القوانين التي وضعها المشرع، والقيود التي فرضها، لكن يبقى البناء العشوائي يطغى على المجال العمراني.

خاتمة

إستحدثت المشرع الجزائري شهادة قابلية الإستغلال و التهيئة، التي كانت تسمى شهادة النفع و التهيئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، و التي تعتبر وسيلة من وسائل الرقابة البعدية للبلدية، و محتواها مدى مطابقة أشغال التجزئة لمحتوى رخصة التجزئة ، فهذه الشهادة ضرورية في حالة بيع أو إيجار القطع الأرضية التي تشمل على المباني الموجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، و بالتالي فإن شهادة قابلية الإستغلال و التهيئة مرتبطة برخصة التجزئة فهي التي تثبت مدى إحترام صاحب الطلب لمحتوى قرار رخصة التجزئة .

لرخصة التجزئة دور مهم في حماية البيئة، إذا ما إحترمت جميع شروطها وأنجزت جميع التهيئات والشبكات التي تفرضها، ويشهد على تنفيذ الأشغال المتعلقة بها شهادة قابلية الإستغلال، يترتب على عدم وجودها بطلان بيع أو إيجار الأجزاء الناتجة عن التجزئة و رفض ملف طلب رخصة البناء على هذه الأجزاء .

نستنتج أن هذه الشهادة ذات أهمية كبيرة، لكونها أداة رقابية في يد الإدارة ترخص من خلالها إنجاز أشغال التهيئة، وتعمل على معاينة مدى إحترام الأشغال المنجزة وفقا للأحكام القانونية المرخص بها .

وما يمكن أن نستنتجه أيضا، من نية المشرع في إستحداثه لهذه الشهادة، هو السعي إلى وضع التدابير المسبقة التي من شأنها إضفاء التكامل في الأدوار التي تلعبها هذه الوثائق .

فمن خلال إحترام أشغال النفع والتهيئة، سيكون تجسيد البناء منوطا بضوابط قانونية ممهدة لرخصة البناء على الوجه الأمثل، مما يجنب الطالب العديد من المنازعات التي قد تثور مستقبلا .

بالرغم من أهمية الآليات الرقابية للوصول إلى الأهداف المراد تحقيقها، إلا أنه يكتنفها عدة عراقيل أثناء عمليات الرقابة، نذكر على سبيل المثال مشكلة عدم تكافؤ البلديات من حيث الإمكانيات، لأن أغلبها لا تملك الإمكانيات الكافية، وبالتالي مهمة تنفيذ قواعد القانون العمراني أكثر صعوبة .

خاتمة

و ما يمكن إقتراحه لأن أمرا لفت انتباهنا، أنه بالرغم من وجود فئة من المجتمع متمكنة من الوصول لفهم الأحكام القانونية و التنظيمات في مجال التهيئة و التعمير، بحكم شهادات متحصل عليها بعد دراسات عليا أو خبرة في هذا المجال بحكم وظيفة أو عمل، إلا أنه توجد فئة أخرى، ليس لها دراية في هذا الموضوع ، فلتحقيق نتائج ميدانية، يستوجب و يلتزم وجوب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع .

الملاحق

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	32
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في		
ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة :		
قرار يتضمن شهادة التقسيم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم..... المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)..... الساكنة(ة) ب..... بخصوص أشغال بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ		
يقدر ما يأتي :		
المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للحفاظ الآتية :		
المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :		
المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة :		
قرار يتضمن رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم..... المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... ولاية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ : /..... أو وزير السكن والعمران والمدينة : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)..... الساكنة (ة) بـ..... بخصوص أشغال..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
يقدر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....		
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....		
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي.....		
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني. يقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط الأتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة		

قائمة المراجع

أولا - الكتب:

- 01 - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016-2017 .
- 02 - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، د، ط، 2016 .
- 03 - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، الدار البيضاء - الجزائر، السداسي الأول، 2024 .
- 04 - ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دراسة مدعمة بالنصوص القانونية والإجتهادات القضائية، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر، 2011 .
- 05 - شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، د، ط، دار هومة، الجزائر، 2002 .
- 06 - لعور بدرة، عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، بسكرة، سنة 2016 .
- 07 - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د. ط، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010 .
- 08 - مرجان أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث احكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002 .

ثانيا: الرسائل و المذكرات الجامعية

أ - رسائل الدكتوراه:

01 - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01 ، 2016 - 2017 .

02 - حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

03 - سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، 2021-2022 .

04 - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء القانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012 .

05 - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، سنة 2014-2015 .

06 - عوابدي شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016 .

07 - عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01 ، 2017-2018 .

قائمة المراجع

08 - مكي حشمة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017-2018 .

09 - ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018-2019 .

ب - مذكرات الماجستير:

01 - بزغيش بوبكر ، رخصة البناء : آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2006 - 2007.

02 - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2011-2012 .

03 - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012 - 2013 .

04 - قدار أحمد، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم، 2015 - 2016 .

05- مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الإداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 - 2012 .

ج - مذكرات الماستر:

01 - بن ناصر سامية و حدوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013 .

02 - براهيم مريم و فوج باريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2016 .

03 - طيبي فيروز و بن قارة أمينة، علاقة أدوات التعمير الفردية بعملية الشهر العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريج، 2022 .

04 - عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018 .

ثالثا: المقالات

01 - حجوم كلثوم، " رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الإستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15- 19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها"، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد ، العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02 .

02 - خواجية سمينة جنان، " تقيد الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، جامعة منتوري، قسنطينة، ع 04 ، جانفي 2008 .

03 - زهدور السهيلي، " الرخص كالنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري و البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، 2013 .

قائمة المراجع

- 04 - صليح سعد، " سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران " ،
مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية ، كلية العلوم الإنسانية ، جامعة سكيكدة ، عدد 06 ، نوفمبر
2010 .
- 05 - عزاوي عبد الرحمان،" المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا،
النظام العام الجمالي و النظام العام الإقتصادي"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي
، 2008 .
- 06 - عادل بن عبد الله،" تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها"،
مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر
بسكرة.
- 07 _ غنية سطوطح، "رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات
القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، معهد الحقوق
والعلوم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي، تيبازة، 2017 .
- 08 _ قاسي نجاة،" عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15- 19 المحدد لكيفيات
تحضير عقود التعمير وتسليمها "، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد، العدد 06، كلية
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، 2017 .
- 09 - لعور بدرة، " دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري"،
مجلة المفكر، المجلد 07 ، العدد 02 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة.
- 10 - ميمونة سعاد، " شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني "، مجلة التعمير و البناء ،
المجلد 04 ، العدد 02 ، العدد التسلسلي 14 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان،
جوان 2020 .

رابعاً: النصوص القانونية

أ - النصوص التأسيسية:

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 ، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96 -438 ، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996 ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج، عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996 ، معدل و متمم بالقانون رقم 02 -03 مؤرخ في 10 أبريل 2002 ، ج.ر.ج.ج، عدد 25 صادر في 14 أبريل 2002 ، معدل بموجب القانون رقم 08 -19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، ج.ر.ج.ج، عدد 63 صادر في 16 نوفمبر 2008 ، المعدل بالقانون رقم 16 -01 مؤرخ في 06 مارس 2016 ، ج.ر.ج.ج، عدد 14 صادر في 07 مارس 2016 ، معدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 -442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، ج.ر.ج.ج، عدد 82 صادر في 30 ديسمبر 2020 .

ب - النصوص التشريعية:

01 - قانون رقم 90 -29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990 ، معدل بموجب المرسوم التشريعي رقم 94 -07 ثم بموجب القانون رقم 04 -05 و أخيرا بموجب القانون رقم 17 -11 .

02 - قانون رقم 03 -10 ، مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ع 43 ، لسنة 2003 ، معدل و متمم في 2007 ثم في 2011 .

03 - قانون رقم 04 -05 ، مؤرخ في 14 أوت 2004 ، يعدل و يتمم القانون رقم 90 -29 ، مؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير(معدل و متمم)، ج.ر.ع 52 ، صادر في 20 ديسمبر 1990 .

04 - قانون رقم 08 -09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، معدل و متمم بموجب القانون

قائمة المراجع

- 22 - 13 مؤرخ في 12 جويلية 2022 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، معدل بموجب القانون رقم 22-13 ، مؤرخ في 12 جويلية 2022 ، ج ر ج د، عدد 48 ، سنة 2022.
- 05 - قانون رقم 08 - 15، مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر.ع 51 ، لسنة 2008 ، معدل و متمم .
- 06 - قانون رقم 11 - 10، مؤرخ في 22 جوان 2011 ، يتعلق البلدية، ج.ر.ج.ج، عدد 37 صادر في 03 جويلية 2011 ، معدل بموجب الأمر رقم 21 - 13 .

ج - النصوص التنظيمية:

- 01 - مرسوم تنفيذي رقم 95 - 318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، ج.ر.ج.ج، ع 61 صادر في 18 أكتوبر 1995 ، (ملغى) .
- 02 - مرسوم تنفيذي رقم 06 - 55، مؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، ج.ر.ج.ج، عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006، معدل بموجب مرسوم تنفيذي رقم 09 - 343 .
- 03 - مرسوم تنفيذي رقم 08 - 389 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر ، ع 69 ، لسنة 2008 ، ملغى بموجب مرسوم تنفيذي رقم 13 - 151 .
- 04 - مرسوم تنفيذي رقم 09 - 241 مؤرخ في 22 جويلية 2009 ، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، ج.ر.ج.ج، ع 43 صادر في 22 جويلية 2009 .

قائمة المراجع

05- مرسوم تنفيذي رقم 15 -19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود
التعمير و تسليمها، ج.ر. عدد 07 ، صادر في 12 فيفري 2015، معدل و متمم بموجب مرسوم
تنفيذي رقم 20 -342 .

الفهرس

كلمة شكر والتقدير

إهداء

1	.....	مقدمة
6	.....	الفصل الاول: القواعد المنظمة لشهادة قابلية الاستغلال
8	.....	المبحث الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال في مجال التعمير
9	.....	المطلب الاول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال
9	.....	الفرع الاول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال وخصائصها
9	.....	أولاً: تعريف شهادة قابلية الاستغلال
10	.....	ثانياً: خصائص شهادة قابلية الاستغلال
11	.....	الفرع الثاني: أهمية شهادة قابلية الاستغلال وطبيعتها القانونية
11	.....	أولاً: أهميتها
12	.....	ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال
12	.....	الفرع الثالث: شروط طلب شهادة قابلية الاستغلال
13	.....	أولاً: شروط المتعلقة بطلب الشهادة
13	.....	ثانياً: الشروط المتعلقة بموضوع شهادة قابلية الاستغلال
14	.....	المطلب الثاني: القيمة القانونية لشهادة قابلية الاستغلال
14	.....	الفرع الاول: مرحلة غياب شهادة قابلية الاستغلال في منظومة التعمير
15	.....	الفرع الثاني: مرحلة تكريس شهادة قابلية الاستغلال في المنظومة التعمير الاختيارية
16	.....	الفرع الثالث: مرحلة إضفاء الطابع الالزامي لشهادة قابلية الاستغلال
17	.....	المبحث الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة قابلة للإستغلال

17	المطلب الأول : إجراءات تحضير شهادة قابلية الإستغلال
18	الفرع الأول: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة قابلية الإستغلال
18	أولا : مضمون ملف طلب شهادة قابلية الإستغلال
19	ثانيا: ايداع ملف طلب شهادة قابلية الإستغلال
20	أولا: التحقق في طلب شهادة قابلية الإستغلال
22	ثانيا: الجهة المختصة في إصدار قرار طلب شهادة قابلة الإستغلال
25	المطلب الثاني: محتوى القرار المتعلق بطلب شهادة قابلية الإستغلال
25	الفرع الأول: صدور قرار بمنح شهادة قابلية الإستغلال
28	الفرع الثاني : صدور قرار برفض منح شهادة قابلية الإستغلال
30	الفرع الثالث : قرار تأجيل منح شهادة قابلية الإستغلال
32	خلاصة الفصل الأول
35	الفصل الثاني: الآثار المترتبة على تسليم شهادة قابلية الإستغلال
36	المبحث الأول: فرض حقوق و إلتزامات للمستفيد من شهادة قابلية الإستغلال
36	المطلب الأول: حقوق المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال
37	الفرع الأول: الحق في الرد على الطلب
37	الفرع الثاني: الحق في الطعن في القرار الصادر في طلب شهادة قابلية الإستغلال
38	المطلب الثاني: إلتزامات المستفيد من شهادة قابلية الإستغلال
38	الفرع الأول: تقديم الطلب الى الجهة الإدارية المختصة
39	الفرع الثاني : مطابقة الأشغال للمواصفات المنصوص عليها في قرار رخصة التجزئة
39	الفرع الثالث: التصريح بإنهاء الأشغال

40	المبحث الثاني: أليات الرقابة الإدارية البعدية
40	المطلب الأول: ميكانيزمات الرقابة الإدارية البعدية
41	الفرع الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية
41	أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي
42	ثانياً: اللجنة مراقبة قرارات التعمير
44	ثالثاً: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية
44	الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات التعمير
45	أولاً: مفتشي التعمير
46	ثانياً: موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية
47	ثالثاً: الاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.
48	المطلب الثاني: صلاحيات الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية و أهدافها
48	الفرع الأول: صلاحيات الهيئات الإدارية و الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات التعمير .
49	أولاً: صلاحيات الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية
57	ثانياً: إختصاصات الأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات التعمير
64	الفرع الثاني: اهداف الرقابة الإدارية البعدية
64	أولاً: المحافظة على النظام العام العمران
65	ثانياً: النظام العام البيئي المستدام
66	ثالثاً : تنظيم حركة البناء و التعمير
66	رابعاً: مطابقة أعمال البناء المراد اقامتها مع الأصول الفنية و المواصفات العامة
67	خلاصة الفصل الثاني

الفهرس

69 خاتمة

76 قائمة المراجع

85 الفهرس

ملخص

تعتبر شهادة قابلية الإستغلال قرار من القرارات العمرانية، فهي وسيلة قانونية إدارية لممارسة الرقابة البعدية أثناء وبعد إنتهاء الأشغال، كما أنها وسيلة وقائية تمارس الإدارة من خلالها الضبط الإداري بهدف الحفاظ على النظام العام وحماية الصحة العامة، وحماية النظام البيئي العام.

إن شهادة قابلية الإستغلال لا تقل أهمية عن رخصة البناء، فهي ترتبط بها إرتباطا وثيقا فلا تمنح رخصة البناء إلا إذا تأكدت الإدارة أن الأرض المجزئة مزودة بكل أشغال التهيئة وتكون مطابقة لرخصة التجزئة.

وبالتالي تفرض على طلبها الحصول أولا على رخصة التجزئة، ثم عند إنتهاء أشغال التهيئة يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة قابلية الإستغلال، التي تشترط في كل عملية تجزئة لقطعة أرضة قصد إيجارها أو بيعها، بإتباع إجراءات معينة حددها قانون التهيئة والتعمير.

Résumé

Le Certificat Viabilité, est parmi les décisions urbaines , c'est un moyen administratif légal d'exercer un contrôle à postériorité , pendant et après l'achèvement des travaux. c'est aussi un moyen de survie pour exercer la régulation et le contrôle administratif afin de maintenir et préserver l'ordre public , protéger la santé publique et l'ordre environnement public .

Le Certificat Viabilité, pas moins important que le permis de construire, ils sont donc étroitement liés , l'administration n'accorde pas de permis de construire sauf si elle est assurée que le terrain morcelé, équipé de tous les travaux de préparation et conforme au permis de morcellement .

Par conséquent, il est imposé pour demander ce cerficat, d'avoir le permis de lotir. À la fin des travaux de préparation il demande au président de l'assemblée populaire communale le certificat Viabilité qui est nécessaire pour chaque processus de morcellement , pour intention louer le terrain ou le vendre, en suivant certaines procédures défini par la loi de l'aménagement et de l'urbanisme.