وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

التخصص: القانون العقاري

بعنوان:

الرقابة الإدارية على نشاط الترقية العقارية

إعداد الطالبة:

بيازة خولة

إشراف:

أستاذ التعليم العالي الوافي فيصل

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

التخصص: القانون العقاري

بعنوان:

الرقابة الإدارية على نشاط الترقية العقارية

إعداد الطالبة:

بيازة خولة

إشراف:

أستاذ التعليم العالي الوافي فيصل

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية على ما يرد

في هذه المذكرة من آراء



وَءَاخِرُ دَعْوَىٰهُمْ أَنِ ٱلْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ ٱلْعَٰلَمِينَ

(يونس ١٠)

شكر وحمد لله

"وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ"

شكر وحمد لله عز وجل

إلهي

لا يطيب الليل الا بشكرك، ولا يطيب النهار الا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات الا بذكرك ولا تطيب

الآخرة الا بعفوك، ولا تطيب الجنة الا برؤيتك

ها أنا اليوم أقف في مقامي هذا بفضلك وتوفيقك

لا كلمات تصف مدى امتناني وشكري لك

رغم كل الصعاب والخذلان وقلة الأمل واليأس كنت بجانبي

أحمدك ألهي حمدا حتى يبلغ الحمد منتهاه

إهداء

الى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة

وبالأخص البروفيسور الوافي فيصل على اشرافك على هذا العمل ونصحك وارشادك وانسانيتك التي تهزمني في كل مرة اتذكرها وفقك الله وسدد خطاك في باقي الأعمال

إلى أمي: بعد توفيق الله لي لولا تعبك ودعاؤك لما وقفت اليوم، وقفة عز جزاك الله خيرا واعطاني من فضله حتى اعوضك عن كل تعبك من أجلي، أمي لم تعلمني القراءة ولا الكتابة، لكن علمتني ان أكون المرأة الناجحة التي لا يهزمها فشل ولا يقتلها يأس، أطال الله في عمرك

الى ابي العزيز: الى من تعب من أجلي ونصحني ووقف بجانبي، اطال الله في عمرك

الى كل من ساهم في وصولي ونجاحي حتى بأبسط المواقف من إخوة واخوات وزملاء لي واصدقاء، سقاكم الله من فيض كرمه، وبالأخص أختي ناريمان التي سهرت واصرت كثيرا على نجاحي، ليس فقط من اليوم ولكن من سنوات عديدة، لم تكن مجرد اخت كانت امي الثانية وسندي وضلعي الثابت الذي لا يميل، جزاك الله خيرا ورزقك من حيث لا تحتسبين

خولة

قائمة المختصرات

ت ع: ترقية العقارات.

ج ر: جريدة رسمية.

ج ج د ش: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ص: صفحة.

.Page :P

.Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :PDAU

.Plan d'Occupation des Sols :POS

مقدمة

مقدمة :

يعد قطاع الترقية العقارية من القطاعات الحيوية في الاقتصاد، حيث يلعب دورا أساسيا في تطوير البنية التحتية للمجتمعات وتحسين جودة الحياة للمواطنين. ويتضمن إنشاء وتطوير المشاريع العقارية. ومع تزايد أهمية هذا القطاع، تصبح الرقابة الإدارية على نشاط الترقية العقارية أمرا لا غنى عنه لضمان تنظيم السوق وحماية حقوق المستهلكين والمواطنين.

ونظرا لأهمية الترقية العقارية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإن فهم دور الرقابة الإدارية في تنظيم هذا القطاع يعتبر أمرا حيويا.

1. التعريف بموضوع البحث وأهميته :

الرقابة الإدارية على نشاط الترقية العقارية تعني الإجراءات والسياسات التي تضعها الحكومة أو الهيئات ذات الصلة للتأكد من تنظيم ومراقبة أنشطة الترقية العقارية بما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها. هذه الرقابة تهدف إلى ضمان الشفافية والنزاهة في سوق العقارات وحماية حقوق المستهلكين والمستثمرين.

تكمن أهمية الموضوع في فهم وتحليل صرامة الجهات الرقابية في مجال الترقية العقارية والعقوبات المفروضة على المخالفين لشروط البناء المحددة في عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير. هذا يسهم في تعزيز الشفافية وتحقيق العدالة في القطاع العقاري، ويسهم في توجيه السياسات والتشريعات نحو تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

2. دوافع اختيار الموضوع :

- **الدوافع الشخصية:** تأتي من رغبة في استكمال دراسة مقياس الترقية العقارية، حيث يعكس هذا الاهتمام الشخصي في التخصص وتطوير المعرفة الخاصة به.
- **الدوافع الموضوعية:** تأتي من خلال الرغبة في فهم أكثر في مجال السكن ومعرفة أهم القوانين التي تتعلق بنشاط الترقية العقارية، مما يسهم في تحسين البيئة العقارية وتوفير سكن لائق للمواطنين.

3. الإشكالية :

هل نجحت الأساليب التي اتخذها المشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية من رقابة إدارية للنهوض بقطاع السكن نحو الأفضل؟

يعني هذا التساؤل بحث عميق في فعالية السياسات والتشريعات المعمول بها في التحكم بنشاط الترقية العقارية وتحقيق التنمية المستدامة في القطاع العقاري.

4. منهج الدراسة :

للإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدنا على المنهج الوصفي وذلك من خلال ابراز المفاهيم القانونية والفقهية ووصفها بدقة، مع التركيز على توثيق الواقع بشكل موضوعي.

بالإضافة إلى ذلك، اعتمدنا المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل المواد القانونية التي تتعلق بنشاط الترقية العقارية وتقييم فعاليتها وتأثيرها على السكن والتنمية العقارية.

5. أهداف الدراسة :

تكمن أهداف البحث في استكمال البحث المعمق في مجال الترقية العقارية من خلال كيفيات تسليم عقود التعمير وتوجيه السياسات نحو تحقيق التنمية المستدامة وتقييم فعالية الرقابة الإدارية في هذا المجال وتحديد نقاط القوة والضعف في الإجراءات الرقابية. كما تهدف إلى زرع فكرة أهمية نشاط الترقية العقارية والعمل الميداني في هذا القطاع. وتسعى الدراسة إلى تحديد التحديات التي تواجه الرقابة الإدارية واقتراح حلول وتوصيات لتحسين الرقابة الإدارية في هذا قطاع، مما يساهم في تحسين جودة المشاريع العقارية وتطوير قطاع السكن في الجزائر.

6. الدراسات السابقة :

هذه الدراسات السابقة تقدم مصادر مهمة لفهم النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر من منظور متعدد الأبعاد. إليك ملخصًا موجزًا لكل دراسة:

1) عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

تتناول هذه الأطروحة دراسة الإطار القانوني والتنظيمي للرخص الإدارية، وكيفية تطبيقها وتأثيرها على النشاطات الاقتصادية والاجتماعية، مما يوفر خلفية مهمة لفهم الرقابة الإدارية في الجزائر.

2) تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أدرار، 2019/2018.

تركز هذه الأطروحة على حماية حقوق المشترين في عقود البيع، مما يساهم في تحليل الجوانب القانونية لحماية المستهلكين في الترقية العقارية.

3) إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة 2009/2008.

توفر هذه الرسالة تحليلا شاملا للنظام القانوني للترقية العقارية، مما يتيح فهما عميقا للقوانين واللوائح الأساسية في هذا المجال.

7. الصعوبات :

تتمثل الصعوبات في تنوع عقود التعمير وصعوبة الإشارة لكل عقد بشروطه المحددة قانونًا، وكذلك في كثرة المراجع التي تحدثت عن الترقية العقارية مما يتطلب جمع الأفكار وصياغتها بدقة. بالإضافة إلى صعوبة الحصول على الملاحق في مديرية التعمير والسكن أو البلدية بسبب حفظ خصوصية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية.

8. التصريح بالخطة :

مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية
المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية
المطلب الثاني: صلاحيات المرقي العقاري
المبحث الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية
المطلب الأول: القانون 86-07
المطلب الثاني: المرسوم التشريعي رقم 93-03
المطلب الثالث: القانون رقم 11-04 المعدل والمتمم
المبحث الثالث: علاقة التنمية المستدامة بقواعد الترقية العقارية
المطلب الأول: علاقة التنمية المستدامة بالعقار
المطلب الثاني: مدى تماشي قواعد الترقية العقارية مع التنمية الوطنية المستدامة

الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية بواسطة عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير

المبحث الأول: الرقابة القبلية
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء وشروط تسليمها
المطلب الثاني: رخصة التجزئة
المطلب الثالث: شهادة التعمير
المبحث الثاني: الرقابة البعدية
المطلب الأول: شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية
المطلب الثاني: إجراءات وشروط تسليم شهادة المطابقة
المبحث الثالث: الرقابة بواسطة مخططات التهيئة والتعمير PDAU وPOS
المطلب الأول: المخطط التوجيهيPDAU
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

الخاتمة

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

شهد قطاع الترقية العقارية في الجزائر تطورًا كبيرًا عبر العديد من النصوص التشريعية، نظرًا لغياب التنظيم قبل العام 1986م، ومنذ تطبيق التنظيمات الجديدة، يسعى المشرع إلى تحسينها وتعديلها بناءً على التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها الدولة. يهدف هذا الجهد إلى تصحيح الأخطاء وتحقيق الاستقرار من خلال تطبيق قوانين تنظيمية أكثر فعالية وتنظيمًا لهذا القطاع.

ولذلك، يتناول هذا الفصل مفهوم الترقية العقارية والمرقي العقاري بشكل عام في (المبحث الأول)، تلاه النظر في نطاق هذا التطور التشريعي لهذا النشاط في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية

لفهم التنظيم القانوني للترقية العقارية في الجزائر، كان من الضروري التطرق إلى مفهومها أولاً. فقد حاول المشرع الجزائري من خلال سلسلة من التشريعات تحديد وتوضيح جوانب الترقية العقارية، بهدف تنظيم المفهوم ونشاطات المرقي العقاري.

يتناول هذا المبحث مفهوم الترقية العقارية في (المطلب الأول)، وصلاحيات المرقي العقاري، تلاه النظر في نطاق هذا التطور التشريعي لهذا النشاط في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية

يتطرق هذا المطلب إلى الجوانب القانونية للترقية العقارية، يشرح التعريف القانوني للترقية العقارية (الفرع الأول)، ويتناول عقود الترقية العقارية وأنواعها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف القانوني للترقية العقارية

تعرف الترقية العقارية على أنها عملية تهدف إلى تطوير الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف وفقاً للحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات سكنية تستخدم في السكن بشكل أساسي، وتشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني وتجاري. يتم إقامة هذه العمارات على أراضٍ خاصة أو مقتنيات عارية أو مهيأة، والتي تقع ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.[1]

وتعرف على أنها مجموعة من العمليات التي تهدف إلى استثمار وتنمية الموارد العقارية والمالية، وإدارة المشاريع العقارية.[2]

[1] المادة الثانية من قانون رقم 86 -07 المؤرخ في 4 مارس 1986م، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للج ج د ش عدد 10، ص350.
[2] أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجال آفاق علمية، العدد 4، المجلد 11، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2019، ص 241.

ومن الممكن أيضاً تعريفها على أنها عملية إنشاء أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المختصين للبيع أو الإيجار، أو تلبية الاحتياجات الخاصة، بحيث تشمل هذه البناءات محلات تجارية أو صناعية أو حرفية.[1]

بشكل أساسي، تهدف الترقية العقارية إلى إنشاء وتطوير السكن. وبناء على ذلك، يُحظر على المقاولين بناء المباني لأغراض غير سكنية. ومع ذلك، نظرا لندرة العرض في المباني المخصصة للأنشطة الاقتصادية، تم التلاعب بمحتوى قانون التطوير العقاري رقم 07/86، حيث تم تحويل بعض المباني التي كانت في الأساس مخصصة للسكن، بالتعاون مع السلطات العامة في كثير من الأحيان، أو من خلال منح المقاولين تسهيلات في بعض الأحيان، لتصبح مبان مخصصة لأغراض أخرى. ولذا، كان من الأفضل أن يتاح لهؤلاء المقاولين القيام بأعمالهم بدون تحمل الخزينة العامة لتكاليف هذه الأعمال.[2]

ووفقا للمرسوم رقم 03/93، يُعرف النشاط العقاري بأنه يشمل مجموعة من الأعمال التي تسهم في إنشاء أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو لتلبية الاحتياجات، سواء كانت هذه الأملاك مباني سكنية أو محالاً تجارية أو صناعية أو حرفية.[3]

الفرع الثاني: عقود الترقية العقارية

1. بيع العقار بناء على التصاميم:

تعد صيغة بيع العقار بناءً على التصاميم من بين الصيغ السكنية المهمة المعتمدة في الجزائر، وذلك وفقًا للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي أُلغي بموجب القانون الحالي رقم 04/11، والذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية. يهدف هذا النهج إلى تمكين المرقين الخواص من بناء وحدات سكنية وفقًا لهذه الصيغة، بهدف دعم الدولة في حل مشكلة السكن. وقد كان هذا القطاع سابقًا تحت سيطرة المؤسسات العامة. وقد أُلحق المشرع

[1] عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 13.
[2] سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 126.
[3] المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 1 مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للج ج د ش، عدد 14، ص 4.

الجزائري بالعقد الذي يعتمد على التصاميم في المادة 28 من القانون رقم 11/04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية. يُنص على أن عقد البيع على التصاميم لبناء أو جزء من بناية قيد الإنشاء يُعتبر اتفاقًا يحول حقوق الأرض وملكية البناية من المرقي العقاري إلى المكتتب، مع التزام المكتتب بدفع السعر تباعًا حسب تقدم عملية الإنشاء.[1]

2. عقد البيع بالإيجار:

يعرف المرسوم التنفيذي رقم 01-105[2] المعدل والمتمم بموجب القانون 03-35[3] عقد البيع بالإيجار كصيغة تسمح بامتلاك المسكن بشكل كامل بعد انتهاء فترة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. يظهر من هذا التعريف أن هذا النوع من العقود يُعتبر صيغة سكنية جديدة أُضيفت إلى الصيغ الموجودة. يتكون هذا العقد من مرحلتين، الأولى هي فترة استخدام المسكن بوصفه مستأجرًا، والثانية هي انتقال الملكية بعد انتهاء فترة الإيجار المتفق عليها في العقد.

تجمع هذه الصيغة بين عقد البيع وعقد الإيجار، رغم اختلاف طبيعة كل عقد على حدة. ويُعتبر البيع بالإيجار صيغة قانونية فريدة تجمع بين جوانب متعددة، حيث يتفق البائع والمشتري على تأجير الممتلكات لفترة محددة مع التزام المشتري بدفع أجرة دورية، وعندما يتم دفع كامل الأقساط بمواعيدها، يحدث انتقال تلقائي للملكية إلى المشتري. وفي حالة التخلف عن دفع الأقساط، يكون هناك إمكانية فسخ عقد الإيجار، مع إعادة الملكية للبائع.[4]

[1] أعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/06/15، ص 329.

[2] المرسوم التنفيذي-01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في أطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج رعدد 25 الصادر في 29/04/2001.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي-01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في ايطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 04 مؤرخة في 2003/01/22.

[4] حميد زايدي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري "دراسة نقدية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، ص 93.

المطلب الثاني: صلاحيات المرقي العقاري

في هذا المطلب، سنتناول صلاحيات المرقي العقاري، حيث سنقدم تعريفًا له (الفرع الأول)، ونستعرض أهم صلاحياته (الفرع الثاني)، وحقوقه والتزاماته (الفرع الثالث) بشكل موجز وشامل.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري

تاريخيا، كان تعريف المرقي العقاري غير واضح لفترة طويلة، مما دفع العديد من المقاولين إلى ممارسة نشاط المرقي العقاري. يعود السبب في ذلك إلى تحديد القانون 86-07 لحقوق العقار والذي لم يعط تعريفاً واضحاً للمرقي العقاري، بل حدد فقط الأشخاص الذين لهم الحق في القيام بعملية الاكتتاب في الترقية العقارية، وذلك في المادة 8 من القانون وفي المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03، بالإضافة إلى المادة 3 من نفس المرسوم التي عرفت المرقي العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملاً في الترقية العقارية.[1]

لتفادي تلك الانتقادات، قام المشرع بتوضيح مفهوم المرقي العقاري بشكل دقيق في المادة 03 ف 14 من القانون 11-04، حيث قدم تعريفاً شاملاً يشمل كل من الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين الذين يشاركون في عمليات بناء مشاريع جديدة، أو يقومون بترميم أو تجديد أو إعادة تأهيل أو تغيير هيكل أو تدعيم البنايات التي تتطلب هذه الإجراءات، بالإضافة إلى تهيئة أو تأهيل البنى التحتية بهدف بيعها أو تأجيرها. وتضمنت المادة 18 من القانون نفسه أن المرقي العقاري يحمل صفة مرقي عقاري بكل الحقوق والواجبات المخصصة حصرياً للعمليات البنائية و/أو إعادة تطوير الأراضي من أجل البيع.[2]

يلاحظ من هذين التعريفين أن المشرع قد عرف المرقي العقاري استناداً إلى النشاط العقاري الذي يمارسه، مما أدى إلى تحديد خصائصه وتمييزه عن غيره من المتدخلين.

[1] عقيلة النوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بودواو، 2018، ص28.
[2] عقيلة النوي، 2018، نفس المرجع السابق، ص28.

بالإضافة إلى ذلك، تم تغيير مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" إلى مصطلح "المرقي العقاري" "Promoteur immobilier"، مما جعل مهنته متميزة عن مهنة المقاول، وذلك بموجب المادة 3 ف 13 من القانون 11-04 التي عرفت المقاول على أنه "الشخص الذي يتعاقد معه المرقي العقاري لإنجاز البناء من أجل البيع أو الإيجار".[1]

الفرع الثاني: أهم صلاحيات المرقي العقاري

صلاحيات المرقي العقاري تتضمن مجموعة من المسؤوليات المتعلقة بتنمية وإدارة المشاريع العقارية، وتندرج هذه الصلاحيات تحت إشراف ورقابة الجهات الحكومية المختصة، بهدف ضمان الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتُعطى اهتمام خاص لحفظ قيم الأصالة والتراث المعماري خلال عمليات التطوير والإدارة العقارية. وهذه الصلاحيات هي:[2]

1. **البناء:**

يعرف البناء في مجال الترقية العقارية على أنه عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنايات، سواء كانت للاستخدام السكني، التجاري، الحرفي، أو المهني. تشمل هذه العملية أيضًا إنجاز البرامج السكنية والمكاتب، وتجهيزات المرافق الجماعية الضرورية لتسيير هذه التجهيزات. على الرغم من أن البناء يتم فوق الأرض المملوكة حقًا للمالك، إلا أنه مقيد بقوانين التهيئة والتعمير لضبط عملية التشييد بحسب المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي.

2. **التهيئة:**

تشمل التهيئة جميع العمليات التي تُنجز لتهيئة شبكات التهيئة، بما في ذلك الفضاءات المشتركة الخارجية. تُخصص وتُهيئ الأراضي لأغراض عمرانية أو غيرها وفقًا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات تهيئة البيئة. يُفرض القانون قيودًا على المالكين لضمان استعمال الأراضي وفقًا لنوعية الاستعمال المحددة في أدوات التهيئة والتعمير.

[1] زلاسي بشرى، الاعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/28، جامعة لونيسي علي، البليدة 2، مجلة القانون العقاري 2021م، العدد 14، ص82.

[2] أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2019، المجلد 11 العدد 04، ص 241-244.

3. **الإصلاح:**

يتعلق الإصلاح باستعادة أو إصلاح أجزاء من البناية، وغالبًا ما يكون هذا النوع من الأعمال ثانويًا.

4. **الترميم العقاري:**

يتضمن الترميم العقاري جميع العمليات التي تهدف إلى تأهيل بنايات أو مجموعة من البنايات ذات الطابع المعماري أو التاريخي وفقًا للأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/07/15 المتعلقة بحماية التراث الثقافي.[1]

5. **التجديد العمراني:**

يعرف التجديد العمراني على أنه كل عملية مادية تمثل تغييرًا جذريًا في النسيج العمراني دون تغيير الطابع الأساسي للحي. يشمل ذلك إمكانية هدم البنايات القديمة وإعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

6. **إعادة التأهيل:**

تشمل إعادة التأهيل جميع العمليات التي تتضمن التدخل في بناية أو مجموعة من البنايات لإعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

7. **إعادة الهيكلة:**

يمكن أن تكون إعادة الهيكلة شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة والبنايات أو مجموعة البنايات. قد تؤدي هذه العملية إلى تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكافة أنواعها وإعادة تخصيص البنايات لاستخدامات أخرى.[2]

[1] القانون رقم 98-04 مؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي.
[2] أحمد النوعي، مرجع سابق، ص 241-244.

8. **التدعيم:**

هو عملية تعزيز استقرار بناية معينة لتكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، وذلك لمواجهة الكوارث الطبيعية مثل الزلازل وانزلاق التربة.

صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-55 في 1 فبراير 2016[1]، الذي يحدد الشروط والإجراءات المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة. حيف يهدف التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى:

- إعادة تأهيل الأنسجة القديمة لتعزيز مقاومتها وديمومتها وتحسين مظهرها وقابليتها للاستخدام السكني.
- تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلتها.
- تأهيل وتجديد الشبكات والمباني والبنايات والبنية التحتية والمساحات العامة.

يتم تنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل ولاية، وذلك ضمن إطار حماية التراث المعماري وتثمينه. يستند التدخل في الأنسجة العمرانية إلى استراتيجية تضمن تحقيق أهداف قصيرة ومتوسطة وطويلة الأمد، مع مراجعة مستمرة. وتتضمن عمليات إعادة التأهيل ترميم وتجديد المباني ذات القيمة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية، وذلك بموجب القانون 04/11 مع احترام قيمها الأساسية. [2]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 16-55 في 1 فبراير 2016، الذي يحدد الشروط والإجراءات المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.
[2] أحمد النوعي، نفس المرجع السابق، ص 241-244.

الفرع الثالث: حقوق والتزامات المرقي العقاري

جاء القانون 11-04 بأحكام صارمة ومفصلة تتضمن حقوق وواجبات أطراف عقد الترقية العقارية تتضمن جملة من الضمانات التي تضمن حقوق كل طرف.

أولا: التزامات المرقي العقاري:

يمكن تقسيمها إلى نوعين:

- ❖ التزامات يجب على المرقي العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند انجاز المشروع .
- ❖ التزامات تعتبر كضمانات يجب إن يوفرها المرقي العقاري لحماية المقتني.

يمكن حصر هذه الالتزامات كما يأتي: [1]

1. الحصول على ترخيص إداري:

يجب على المرقي المعتمد الذي يرغب في الشروع في مشروع عقاري الحصول على ترخيص إداري وفقاً للمادة 04 من القانون 11-04، الذي يخول المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالبدء في مشاريع عقارية. بموجب المادة 06 من نفس القانون، فإن جميع أنواع الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة الهيكلة أو تعزيز العقارات تتطلب ترخيصًا إداريًا مسبقًا. وينص القانون على عدم جواز الشروع في هذه الأعمال دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق من السلطات المختصة.

2. احترام مخططات التهيئة والعمران:

- ❖ مخططات التهيئة والتعمير المعتمدة هي إطار قانوني يجب احترامه وعدم التجاوز عليه.
- ❖ كل أنشطة التصميم والتهيئة والبناء تخضع للقواعد العامة المحددة في التشريع.
- ❖ يجب أن تسعى عمليات التجديد العمراني لتحسين المظهر العام وراحة المستخدمين والتوافق مع المعايير العمرانية.

[1] النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 244-252.

- ❖ تنفذ عمليات الترميم والتجديد والتأهيل والهيكلة ضمن احترام المخططات المعتمدة من السلطات.
- ❖ يجب أن تتوافق المشاريع العقارية مع المخططات والتشريعات المعمول بها.
- ❖ العمليات العقارية يجب أن تحترم البيئة والأماكن التاريخية.
- ❖ القانون يهدف إلى تحسين البنية التحتية الحضرية وتعزيز التخطيط والتنمية المستدامة في المجال العقاري.

3. الاستعانة بخدمات مقاول:

يلزم المشرع جميع المرقيين العقاريين، بما في ذلك الخواص، بالتعاقد مع مقاول مؤهل قانونيا لتنفيذ مشاريعهم العقارية، وفقًا للمادة 16 من القانون المشار إليه. يُعرف المقاول وفقًا للمادة 3 من نفس القانون على أنه الشخص الطبيعي أو المعنوي المسجل في السجل التجاري بصفته حرفيًا أو كمؤسسة تمتلك المؤهلات المهنية في مجال أعمال البناء. يُخضع عقد المقاولة لأحكام القانون المدني، حيث ينص المادة 549 منه على أن المقاولة هي عقد يتعهد بموجبه أحد الطرفين بتنفيذ شيء ما أو أداء عمل محدد مقابل أجر يتم دفعه للطرف الآخر. بناء على ذلك، يعتبر عقد المقاولة اتفاقًا بين المقاول وصاحب المشروع، حيث يقوم المقاول بتنفيذ مشاريع عقارية لصالح الطرف الثاني مقابل أجر محدد يدفع له.[1]

4. الالتزام بنقل الملكية وضبط علاقة المرقي العقاري بعقد رسمي:

يلزم المرقي العقاري شخصيًا بتحويل ملكية العقار الذي يتم تنفيذه عن طريق عقد رسمي مع موثق وتسجيله في مصلحة التسجيل والتصوير العقاري المختصة قبل الانتهاء من بناء المبنى، سواء كان البناء جديدًا أو في مرحلة الإنشاء. يجب أن يكون هذا العقد بصيغة بيع وفقًا للتصاميم المعتمدة وفقًا لأحكام القانون 11/04[2]. عرّفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي على أنه عقد يثبت فيه أحد الطرفين أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو تلاقيه من ذوي موظف أو ضابط عمومي. يجب أن يتضمن العقد أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والسكنات وتاريخ ورقم رخصة البناء.[3]

[1] النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 244-252.
[2] القانون رقم 04/11، مرجع سابق.
[3] المرجع نفسه.

5. الالتزام بالمطابقة والتسليم:

يُعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمرًا ضروريًا في عمليات البيع المتعلقة بالترقية العقارية، حيث يلزم القانون المرقي قبل تسليم البناية للمقتنيين بالحصول على هذه الشهادة، والتي تنص عليها القوانين 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمعدل والمتمم بموجب القانون 04/05، بالإضافة إلى القانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها.

على الرغم من الحصول على شهادة المطابقة والحيازة، لا يُعفيان المتدخلين في الترقية العقارية من المسؤولية العشرية التي يتحملونها.

بعد الانتهاء من عملية المطابقة، يتم التسليم الفعلي للعقار المُحَسَّن. في حالة عقد البيع على التصاميم، يتم تنفيذ التسليم بموجب محضر حضوري في مكتب التوثيق الذي تم فيه التعاقد، حيث يتم مراجعة الحيازة الفعلية من قبل المكتتب وتسليم البناية المُنجزة من قبل المرقي العقاري.

أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فيتم التسليم الفوري بمجرد الانتهاء منه. وينجم عن أي تأخير في التسليم الفعلي للعقار عواقب قانونية يتحملها المرقي العقاري. [1]

6. الالتزام بإدارة العقار المنجز

وفقًا للقانون 11/04، يُلزم المشرع جميع المرقيين العقاريين بتنظيم وإدارة المشاريع العقارية التي تم انجازها، وخاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني. يتم ذلك من خلال توفير الإمكانيات اللازمة من إدارة وأجهزة تسمح بإدارة الأملاك العقارية المقترحة للبيع، والقيام بإعلام المكتتبين لهذه السكنات بجميع الالتزامات التي تفرض عليهم في الاستفادة من الأجزاء التابعة لهذه الأملاك.

ويجب على المرقي العقاري إعداد نظام للملكية المشتركة وشرح البيانات القانونية والتقنية والمالية، بالإضافة إلى توضيح الالتزامات والواجبات التي يتحملها المقتنون عند الاكتتاب. كما يجب عليه توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب.[2]

[1] النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 244-252.
[2] المرجع نفسه.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المرقي العقاري أن يلتزم بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية. وخلال هذه الفترة، يعمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

7. التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار

تماشيًا مع الجهود المبذولة لمنع المضاربة والاحتيال، وضمان تكافؤ الفرص للجميع، وتعزيز الشفافية في عملية الترقية العقارية، فرض المشرع على المرقيين الالتزام بالإشهار عن مشاريعهم في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، والحرص على توفير معلومات حقيقية وشاملة، وتأكيد مصداقية بيانات هذا الإشهار.

وفقًا للمادة 41، يُلزم المرقي بضمان الإعلان عن مشروعه العقاري في المواقع المخصصة للإشهار في البلدية المحددة إقليميًا، وذلك قبل أي عرض للبيع.[1]

وفي إضافة لذلك، تنص المادة 47 بند 4 على ضرورة عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المقتني بأي شكل من الأشكال، مع التأكيد على توفير معلومات حقيقية وشاملة للشركاء. [2]

8. الالتزام بالضمان

المشرع حرص على تطبيق مبدأ الضمان في مجال البناء والترقية العقارية لحماية المباني والمنشآت من العيوب والمخاطر، وضمان سلامتها لاستفادة الجميع منها دون مشاكل. وقد فرض مبدأ الضمان بموجب القانون 11/04، حيث يتحمل المهندس والمقاول مسؤولية مشتركة لمدة عشر سنوات عن أي تلف كلي أو جزئي في المباني أو المنشآت الثابتة التي قاموا بإنشائها، سواء كانت الأضرار ناجمة عن عيوب في البناء أو في الأرضية. وتبدأ فترة الضمان من تاريخ التسليم النهائي للمشروع.[3]

[1] المادة 41 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق.
[2] النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 244-252.
[3] القانون رقم 04/11، مرجع سابق.

وقام القانون بتوسيع نطاق المسؤولية ليشمل مكاتب الدراسات والمرقيين العقاريين، بالإضافة إلى جميع المتدخلين في العملية، وذلك من خلال العقود التي يبرمها المرقي لمساعدته في الجانب التقني والتنفيذي للمشروع.

ومن أجل ضمان سداد الدفعات التي يقدمها المكتتبون، يجب على المرقي العقاري الذي ينوي بيع المشروع قبل انتهائه أن يقدم ضمان الترقية العقارية.

وينص القانون على أن جميع البنود التي تسعى إلى إلغاء أو تقييد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في القانون تعتبر باطلة وغير مكتوبة، وذلك لضمان حماية المقتنين وتغطية الالتزامات المهنية والتقنية.

وقد تم إلزام المرقيين العقاريين المعتمدين بالانضمام إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي يعمل على توفير التأمينات والضمانات اللازمة لهم وللمكتتبين، بالإضافة إلى ضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين بعد بيع الجزء الأخير من المبنى.

ويكمن أهمية المسؤولية العشرية في كونها مسؤولية قانونية لا يمكن التنازل عنها، إلا في حالات معينة مثل سبب الأضرار من القوة القاهرة أو أخطاء الغير، ويجب أن تكون الالتزامات المهنية للمرقي العقاري موضوعة في دفتر الشروط. [1]

ثانيا: حقوق المرقي العقاري

من أهم حقوق المرقي العقاري حقه في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه في العقد الذي يوقعه مع المكتتب. وبالتالي، يتعين على المكتتب دفع المبالغ المقررة مسبقاً في حالة عقد حفظ الحق، أو الدفعات المتفق عليها في حالة عقد البيع على التصاميم. كما يتوجب على المكتتبين احترام بنود نظام الملكية المشتركة في المشروع العقاري.

[1] النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 244-252.

1. الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

من بين الالتزامات الرئيسية التي يتحملها المكتتب وصاحب حفظ الحق هو تسديد جميع المساهمات المالية المتفق عليها بمقابل المسكن أو لتغطية تكاليف التسيير والحفاظ على العقار. ويظل المسؤولية كاملة تجاه أي شخص يقيم في العقار بمحض ارادته. يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري لا يتجاوز عشرون في المئة من السعر التقديري للعقار، ويتم إيداع هذا التسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية. وعند طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري، يحق للمرقي العقاري استقطاع خمسة عشر في المئة من مبلغ التسبيق المدفوع. أما المكتتب في عقد البيع على التصاميم، فيجب عليه دفع التسديدات في الآجال المحددة، وفي حالة التأخر في السداد، يحتفظ المرقي العقاري بالحق في توقيع عقوبة على المبلغ المستحق[1].

2. إبطال العقد

يحق للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت أثناء تنفيذ المشروع العقاري، شريطة أن يلتزم صاحب حفظ الحق بجميع التزاماته وبعد مضي فترتين متتاليتين من الاعذار، حيث تكون مدة كل واحدة منهما شهرًا، ولم يرد عليهما بعد التبليغ عن طريق محضر قضائي.[2]

أما في عقد البيع على التصاميم، في حال عدم دفع المكتتب للتسديدات المستحقة في الآجال المحددة، فيحتفظ المرقي العقاري بحق فرض عقوبة على المبلغ المستحق.

وعلى عدم تسديد دفعتين متتاليتين، ينص القانون على فسخ العقد، بعد مرور فترتين متتاليتين من الاعذار، حيث تكون مدة كل واحدة منهما خمسة عشر يومًا، ويتم الإعلان عن ذلك عن طريق محضر قضائي، وفي حال عدم الرد عليهما.[3]

---

[1]- المادة 53 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر المؤرخة يوم 1 ربيع الثاني 1432 الموافق ل 6 مارس 2011.

[2] المادة 52 من نفس القانون.

[3] المادة 53 من نفس القانون.

المبحث الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية

قبل صدور القانون رقم 86-07، كان قطاع السكن يعتمد بشكل أساسي على التخصيصات المالية التي كانت تُقدمها الدولة. كانت هناك جهود كبيرة في توجيه مبالغ مالية ضخمة نحو تنفيذ المشاريع السكنية المخطط لها، بهدف تلبية احتياجات الأفراد من السكن. وبسبب نقص التمويل وعجز الدولة عن تمويل جميع البرامج المسجلة، تم التحول نحو استغلال رأس المال الخاص للأفراد من خلال دعم التعاونيات العقارية. وكان هذا الدعم حافزًا للأفراد لتمويل بناء وحدات سكنية باستخدام أموالهم الخاصة، بهدف تخفيف العبء المالي عن الدولة.

ومع ذلك، تميزت هذه الفترة بعجز الدولة عن تمويل جميع المشاريع المخطط لها، نتيجة لنقص الموارد المالية، خاصة بعد التحولات الاقتصادية الصعبة التي عاشتها البلاد في بداية الثمانينات. هذا الوضع أدى إلى توقف وإلغاء العديد من المشاريع السكنية. يُلاحظ أن السيطرة الكاملة للدولة ومؤسساتها على إدارة جميع جوانب قطاع السكن، بدءًا من الدراسة وصولاً إلى التمويل والإنجاز، دون منح الفرصة للخواص للمساهمة في مجال السكن، كانت العامل الرئيسي في فشل وعجز القطاع السكني في الجزائر في تلك الفترة.[1]

تم تدارك هذه الأوضاع من خلال تدخل المشرع الجزائري، الذي أصدر قانون 86-07 في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، بهدف الحد من تلك الأزمة وتحسين وضعية السكن في البلاد.

سنقوم في هذا البحث بدراسة الترقية العقارية في القانون الجزائري، مركزين على القوانين والمراسيم ذات الصلة. سنحلل القانون 86-07 (المطلب الأول)، المرسوم 93-03 (المطلب الثاني)، والقانون 11-04 (المطلب الثالث)، ونسلط الضوء على أهم الأحكام وتأثيرها على الترقية العقارية في الجزائر.

[1] محمد يوسفي، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 1 المجلد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي الجزائر، ديسمبر 2017، ص 52.

المطلب الأول: القانون 86-07

يتناول هذا المطلب دراسة الترقية العقارية في إطار القانون رقم 86-07 الصادر في 04 مارس 1986. يستعرض الترقية العقارية بموجب هذا القانون (الفرع الأول)، ويتناول أهم الأحكام التي جاء بها هذا القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الترقية العقارية في ضوء القانون 86-07 المؤرخ في 1986/03/04

بعد صدور القانون رقم 86-07، شهدت عمليات الترقية العقارية في الجزائر تغييرًا جذريًا في النهج القانوني والسياسي. قبل صدور هذا القانون، كانت الدولة هي الجهة الوحيدة المخولة بالقيام بأعمال البناء والتشييد، ولكن مع تفاقم أزمة السكن، اضطر المشرع الجزائري إلى التدخل بإصدار القانون المذكور، الذي كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية.[1]

تحت هذا القانون، تم توجيه الجهود نحو بناء المساكن بأولوية، بحيث تم السماح بترقية المحلات السكنية على حساب المحلات التجارية والمهنية، بهدف تعزيز القطاع السكني وتمكين كل المواطنين من الوصول إلى المساكن. وكانت عمليات الترقية العقارية تحت هذا القانون تتبع إجراءات مدنية، مما حال دون مشاركة الكيانات ذات الطابع التجاري في هذه العمليات.

مع تغيرات الوضع الاقتصادي والسياسي في الجزائر، وخاصة بعد صدور دستور عام 1989، أصبح واضحًا أن القانون رقم 86-07 لم يعد متناسبًا مع هذه التحولات. وفي عام 1993، تم إلغاء هذا القانون من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي أعاد التركيز على حق المواطنين في امتلاك المساكن، وقلل من الاعتماد على الإيجار كوسيلة للحصول على سكن، وبدلاً من ذلك، أكد على ضرورة بيع المساكن التي تم بناؤها.

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 9.

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها القانون 86-07

الأحكام الرئيسية التي جاء بها القانون 86-07 والمتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر:[1]

1. **المسؤولية العشرية:** يعتبر القانون 07/86 المسؤولية العشرية مسؤولية استثنائية، حيث تترتب على تهدم المباني وعيوب البناء دون الحاجة إلى إثبات الخطأ في جانب المرقي العقاري والشركاء المتدخلين معه في عملية البناء. كما أنها مسؤولية تضامنية تقتضي تضامن المسؤولين اتجاه صاحب المشروع.
2. **توسيع نطاق الضمان والمسؤولية:** القانون رقم 07/86 وسع من الأشخاص الملزمين بالضمان، في حين ضيق من نطاقها الموضوعي. يجب أن يتضمن الضمان تلك العيوب التي تجعل البناء غير صالح للغرض المخصص له.
3. **تنظيم مهنة المرقي العقاري:** القانون يحدد شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، ويتطلب استيفاء جملة من الشروط القانونية لمزاولة هذا النشاط.
4. **الترقية العقارية للأملاك العمومية:** ينص القانون على أن الترقية العقارية للأملاك العمومية تتم وفقًا للإجراءات المحددة في القانون، وتشمل الأملاك العمومية مثل الطرق والمساحات العامة والمنشآت العمومية.
5. **الترقية العقارية للأملاك الخاصة:** يمكن لأي شخص أو جهة أن تطلب الترقية العقارية لأملاكها الخاصة، وذلك وفقًا للشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون.
6. **الترقية العقارية للأملاك المشتركة:** يمكن للأشخاص المشتركين في ملكية عقار أن يطلبوا الترقية العقارية له، ويجب أن يكونوا موافقين على ذلك.
7. **الترقية العقارية للأملاك المشتركة الخاصة:** يمكن للأشخاص المشتركين في ملكية عقار خاص أن يطلبوا الترقية العقارية له، ويجب أن يكونوا موافقين على ذلك.
8. **الترقية العقارية للأملاك المشتركة العمومية:** يمكن للأشخاص المشتركين في ملكية عقار عمومي أن يطلبوا الترقية العقارية له، ويجب أن يكونوا موافقين على ذلك.

[1] أحمد النوعي، مرجع سابق، ص 239.

المطلب الثاني: المرسوم التشريعي رقم 93-03

تتناول هذا المطلب دراسة الترقية العقارية في ضوء المرسوم رقم 93-03 الصادر في 01 مارس 1993. يتضمن تحليلًا للترقية العقارية بموجب هذا المرسوم (الفرع الأول)، ويركز على أهم الأحكام التي وردت فيه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الترقية العقارية في ضوء المرسوم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01

بفضل التعديلات التي جاء بها القانون والتي لا تنظم الترقية العقارية فقط بل النشاط العقاري ككل، تم تغيير العديد من الأحكام القانونية، حيث تم تعديل الفصول المتعلقة بالإيجار في القانون المدني، وكذلك تعديل الفصول المتعلقة بالأعمال التجارية في القانون التجاري. بموجب هذه التعديلات، تم تغيير الطبيعة القانونية للشركات التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية، حيث تحولت من شركات مدنية إلى شركات تجارية بقوة القانون[1].

وفي ضوء السياسة الاقتصادية المعتمدة في الجزائر في ذلك الوقت، نظمت عمليات الترقية العقارية بأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب. سمح المشرع للأشخاص الطبيعية والمعنوية بممارسة نشاط الترقية العقارية، مع إدماج هذا النشاط في النظام العام للاقتصاد ومنح الصفة التجارية للقائمين بعمليات الترقية العقارية، سواء كانوا أفرادًا أو شركات. باستثناء الأشخاص الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية احتياجاتهم الخاصة، وفقًا لقانون التعاونيات العقارية.

ومن خلال هذا المرسوم، تم فتح نشاط الترقية العقارية أمام الشركات التجارية، وتوسيع نطاق هذا النشاط ليشمل عمليات الإنجاز والتجديد، بالإضافة إلى البيع والإيجار، ولم يعد محل الترقية العقارية يقتصر على إنجاز المحلات السكنية فقط، بل أصبح يشمل أيضًا المحلات المخصصة للأنشطة الحرفية أو التجارية أو الصناعية.[2]

[1] زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2004، ص 267.
[2] محمد يوسفي، مرجع سابق، ص 53.

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاءت في المرسوم 93-03

الأحكام الرئيسية التي جاء بها القانون 93-03 والمتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر:[1]

1. **الترقية العقارية الخاصة** :يعتبر نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن نشاطًا تجاريًا. يشمل هذا النشاط العقاري العمليات المتعلقة بتطوير المشاريع العقارية وتحسين العقارات للإسكان.
2. **المرقين العقاريين** :يتدخل المرقين العقاريين في عملية الترقية العقارية. هؤلاء هم الأشخاص المختصين بتنفيذ وإدارة عمليات الترقية العقارية.
3. **العقود والضمانات** :ينظم القانون عقود الترقية العقارية ويحدد حقوق وواجبات الأطراف المتدخلة. يتم توفير ضمانات قانونية للمستفيدين من السكن في إطار هذا النشاط.
4. **التمويل والبنوك** :ينظم القانون أيضًا دور البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل عمليات الترقية العقارية.
5. **الهدف** :يهدف القانون إلى تحقيق توازن بين تحفيز الفاعلين في مجال الترقية العقارية وتوفير الحماية للمستفيدين من السكن.
6. **المساحات العقارية:** يحدد القانون مساحات العقارات المؤهلة للترقية. يجب أن تكون هذه المساحات ملائمة للإسكان وتلبي احتياجات الأسرة.
7. **الترقية العقارية للمستأجرين:** يتيح القانون للمستأجرين الحق في الترقية إلى العقار الذي يستأجرونه، شريطة توفر الشروط المحددة.
8. **الترقية العقارية للملكية المشتركة:** يمكن للملكية المشتركة أن تخضع لعمليات الترقية العقارية، ويجب أن يكون هناك اتفاق بين المشاركين في الملكية.
9. **الإجراءات الإدارية:** ينص القانون على الإجراءات الإدارية المتعلقة بتقديم طلبات الترقية العقارية والموافقة عليها.
10. **العقوبات:** يحدد القانون العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه، بما في ذلك الغرامات والعقوبات الأخرى.

[1] أحمد النوعي، المرجع السابق، ص 240 و241.

المطلب الثالث: القانون رقم 11-04 المعدل والمتمم

هذا المطلب يتناول دراسة الترقية العقارية وفقاً لأحكام القانون رقم 11-04 الصادر في 17 فبراير 2011. يركز على تحليل الترقية العقارية بموجب هذا القانون (الفرع الأول)، ويتناول أهم الأحكام التي وردت فيه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الترقية العقارية في ضوء القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17

قدم القانون الجديد للترقية العقارية تنظيمًا مفصلًا يتألف من سبعة فصول، حيث تم التركيز على مختلف الجوانب المتعلقة بهذا النشاط:[1]

1. **الفصل الأول:** يتضمن الأحكام العامة والتعاريف الأساسية للنشاط العقاري، حيث خصص المشرع 11 نصًا من المادة رقم 3 إلى المادة رقم 13 لهذا الغرض.
2. **الفصل الثاني:** يتناول مهنة المرقي العقاري، مع التركيز على نشاط الترقية العقارية والمهنة نفسها، بما يتضمن سبعة عشر نصًا من المادة رقم 14 إلى المادة رقم 23، بالإضافة إلى التطرق للمجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري في المادة رقم 24.
3. **الفصل الثالث:** يتعلق ببيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان، ويشتمل على تسعة وعشرين نصًا من المادة رقم 25 إلى المادة رقم 53.
4. **الفصل الرابع:** يتناول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، بستة نصوص من المادة رقم 54 إلى المادة رقم 59.
5. **الفصل الخامس:** يتعلق بتسيير المشاريع العقارية، ويضم ثلاث نصوص من المادة رقم 60 إلى المادة رقم 63.

[1] القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

6. **الفصل السادس:** يحدد العقوبات المقررة ضد المرقين، مع ستة عشر نصًا من المادة رقم 63 إلى المادة رقم 78.

7. **الفصل السابع:** يتضمن أحكامًا نهائية، بثلاث نصوص من المادة رقم 79 إلى المادة رقم 81.

يمثل هذا القانون عودة للاهتمام الدقيق بالترقية العقارية، بتوجيه أكثر تفصيلًا للقواعد التي تنظم هذا النشاط، ويعد تحسينًا على المرسوم السابق رقم 93-03 الذي كان يعالج النشاط العقاري بشكل عام، بينما يحدد القانون الجديد قواعد محددة ومفصلة لتنظيم هذا النشاط بشكل أفضل.

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاءت في القانون 11-04

فيما يلي بعض الأحكام الرئيسية التي جاء بها القانون 11-04 والمتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر:[1]

1. **تحديد الشروط** :يحدد شروط المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
2. **تحسين الأنشطة العقارية** :يهدف إلى تعزيز وتطوير أنشطة الترقية العقارية.
3. **ضبط العلاقات بين المرقي والمقتني** :يحدد قوانين أساسية للمرقي العقاري وينظم مضمون العلاقات بينه وبين المقتني.
4. **إنشاء امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.**
5. **الترخيص والتصريح:** ينص القانون على ضرورة الحصول على تراخيص وتصاريح من السلطات المختصة قبل البدء في مشروع ترقية عقارية.

[1] القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

6. **المسؤولية المدنية والجنائية:** يحدد القانون المسؤوليات المدنية والجنائية للمرقي العقاري والمقتني.

7. **التسوية والتحكيم:** ينص القانون على ضرورة تسوية النزاعات المتعلقة بالترقية العقارية عن طريق التحكيم.

8. **العقوبات:** يحدد القانون العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه.

القانون يحدد أيضًا مفاهيم مثل "البناء"، "التهيئة"، "الإصلاح"، "الترميم العقاري"، "التجديد العمراني"، وغيرها من المصطلحات المتعلقة بالترقية العقارية.[1]

[1] القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

المبحث الثالث: علاقة التنمية المستدامة بقواعد الترقية العقارية

تعتبر التنمية المستدامة أحد التحديات الرئيسية التي تواجه المجتمعات حالياً، حيث تسعى الدول والمنظمات الدولية لتحقيق توازن بين الاحتياجات الحالية والمستقبلية. في هذا السياق، تلعب قواعد الترقية العقارية دوراً بارزاً في تحقيق هذه التوازنات، نظراً لتأثيرها المباشر على البيئة والمجتمع.

تتطلب علاقة التنمية المستدامة بقواعد الترقية العقارية فهماً شاملاً لتأثيرات عمليات التطوير العقاري على البيئة والمجتمع والاقتصاد. حيث تحدد هذه القواعد السياسات والممارسات التي تؤثر على استخدام الأراضي وتخطيط المدن، وتلعب بذلك دوراً هاماً في تحديد مدى استدامة التنمية الحضرية.[1]

في هذا المبحث، سندرس علاقة التنمية المستدامة بالعقار (المطلب الأول)، ومدى توافق قواعد الترقية العقارية مع مبادئ التنمية المستدامة (المطلب الثاني). سنتناول مفهوم التنمية المستدامة والعقار، ثم نحلل تطبيق الترقية العقارية على المساحات الخضراء، والمرافق العمومية، والإطار السكني، وذلك لتقديم توصيات لتحسين الممارسات العقارية بما يعزز التنمية المستدامة.

[1] خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، جامعة الدول العربية، القاهرة، مصر، 2007، ص 19.

المطلب الأول: علاقة التنمية المستدامة بالعقار

يعتبر العقار المحرك الديناميكي للتنمية، إذ يرتبط بالحياة الاجتماعية والاقتصادية، ويعتبر مصدرًا رئيسيًا للرزق وضروريًا للحياة. يلعب دورًا حيويًا في تحقيق التنمية المستدامة من خلال دعم الاستثمار وتوفير فرص العمل، ويعتبر أساسًا لتنفيذ السياسات العمومية لتحسين ظروف السكن ومحاربة الفقر.

يستعرض هذا المطلب مفهومي التنمية المستدامة والعقار، ودور العقارات في تحقيق التنمية المستدامة. يتناول تعريف التنمية المستدامة وأبعادها (الفرع الأول)، ويتطرق إلى تعريف العقار وأنواعه ودوره في تحقيق التنمية المستدامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة

مفهوم التنمية المستدامة يشير إلى التوازن بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، حيث يهدف إلى تلبية احتياجات الأجيال الحالية دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. يتناول هذا المفهوم العديد من التعاريف والآراء المتباينة حول محتواه وأهدافه، ويعتبر من المواضيع المهمة التي شغلت باحثين في مختلف الميادين.[1]

1. تعريف التنمية المستدامة:

تعريف التنمية المستدامة يعد مفهوماً جديداً ومبتكراً في مجال التنمية، حيث لا يوجد تعريف متفق عليه عالمياً لهذا المصطلح. لفهمه بشكل أوسع، يتطلب تحديد تعريفين لكل من مصطلح التنمية والاستدامة على حدة.

تعريف التنمية: يشير إلى عملية شاملة ومستمرة في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية. تهدف التنمية إلى تحقيق تقدم مستمر في جودة حياة الأفراد ورفاهيتهم، مع المساهمة الشاملة من جميع أفراد المجتمع وتوزيع العائدات بشكل عادل.[2]

[1] خالد مصطفى قاسم، نفس المرجع السابق، ص 19.
[2] خالد مصطفى قاسم، نفس المرجع، ص 19.

تعريف الاستدامة: يعني ضمان عدم تقليل مستوى الاستهلاك مع مرور الوقت، وتحقيق المنفعة العامة. يتضمن أيضاً استمرارية الموارد الطبيعية للأجيال الحالية والمستقبل، مع الحفاظ على خصائصها. يمكن تعريف التنمية المستدامة بأنها التنمية التي تلبي احتياجات الحاضر دون المساس بقدرات الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها.[1]

تعرف اللجنة العالمية للبيئة والتنمية التنمية المستدامة بأنها النهج الذي يهدف إلى تلبية الاحتياجات الأساسية للجميع وتوسيع الفرص للمجتمع لتحقيق طموحاتهم نحو حياة أفضل، وذلك من خلال نشر القيم التي تشجع على أنماط استهلاكية مستدامة داخل الحدود البيئية الممكنة.[2]

فقد وضعت اللجنة العالمية للتنمية المستدامة تعريفاً لها في تقريرها المعنون بـ "مستقبلنا المشترك" عام 1987. يتمثل هذا التعريف في التنمية التي تستجيب لاحتياجات الجيل الحالي دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في مستوى المعيشة، مع التحلي بالتوافق بين استغلال الموارد وتوجيهات الاستثمار وتطوير التكنولوجيا وتغيير المؤسسات، وذلك بهدف تعزيز إمكانات الحاضر والمستقبل لتحقيق احتياجات الإنسان وتطلعاته.[3]

بناءً على هذه التعاريف، يمكننا تلخيص التنمية المستدامة كتحقيق توازن بين الاحتياجات الحالية والمستقبلية، وضمان استمرارية النمو الاقتصادي والاجتماعي والبيئي. تعتمد على استخدام الموارد الطبيعية بشكل عقلاني والحفاظ عليها للأجيال القادمة، وتشمل مجموعة من الخصائص المميزة تجعلها تفي بتحقيق التوازن بين مختلف الجوانب الاقتصادية والبيئية والاجتماعية.

[1] عبد الله خبابة رابح بوقرة، الوقائع الاقتصادية، العولمة الاقتصادية، التنمية المستدامة، جامعة الإسكندرية، مصر، 2009، ص 15.
[2] Marie Claude SMOUTS, Le développement durable, Editions Armand Colin, France, 2005, p4.
[3] تقرير اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، مستقبلنا المشترك، الأمم المتحدة نيويورك، 1987، ص 11.

2. أبعاد التنمية المستدامة:

التنمية المستدامة تتضمن أبعاد بيئية واجتماعية واقتصادية تتشابك وتتداخل مع بعضها البعض في إطار تفاعلي يتسم بالتنظيم والترشيد: [1]

البعد الاقتصادي: يهدف إلى استمرارية وتعظيم الرفاه الاقتصادي لأطول فترة ممكنة من خلال توفير مقومات الرفاه الإنساني، مثل الطعام والمسكن والنقل والملبس والصحة والتعليم.

البعد البيئي: يتمحور حول مراعاة الحدود البيئية وعدم تجاوزها، حيث لكل نظام بيئي حدوداً لا يجب تجاوزها من الاستهلاك والاستنزاف، وتجاوزها يؤدي إلى تدهور البيئة، مما يستدعي وضع حدود للاستهلاك والنمو السكاني والتلوث وغيرها.

البعد الاجتماعي: يركز على أهمية الإنسان كجوهر للتنمية، من خلال التركيز على العدالة الاجتماعية ومكافحة الفقر وتوفير الخدمات الاجتماعية للجميع، بالإضافة إلى تعزيز المشاركة الديمقراطية وشفافية اتخاذ القرارات.

الفرع الثاني: مفهوم العقار

تعتبر عملية التنمية، بكل أنواعها، عملية ديناميكية مستمرة تنبع من الكيان وتشمل جميع الاتجاهات. تُعدُّ هذه العملية كمتغير دائم يهدف إلى تغيير الأبنية الاجتماعية والاقتصادية، وتعديل الأدوار والمراكز، وتنشيط الإمكانيات المتعددة الجوانب بعد تحديدها وتوجيهها نحو تحقيق هدف التغيير في المعطيات الاقتصادية والقيمية، وبناء أسس الدولة العصرية. يأتي العقار كواحد من أبرز البنى التي تسهم في تحقيق هذه الأهداف، حيث يلعب دوراً بارزاً في تحقيق التنمية المستدامة. ومن هنا، نتطرق في هذا السياق أولاً إلى مفهوم العقار، ثم إلى علاقته بالتنمية المستدامة.

[1] باتر محمد علي وردم، مخاطر العولمة على التنمية المستدامة، الأهلية للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص 189.

1. تعريف العقار:

يُعرف العقار بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف.[1]

وهو الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كانت من أصل خلقتها أو بصنع صانع، ولا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.[2]

تعتبر الأرض المثال المناسب للعقار بسبب استقرارها وثباتها بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها، فإن ذلك يكون بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها. وفقًا للمادة 683 من القانون المدني، يُعرف العقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف، أما ما عدا ذلك فهو منقول.

2. أنواع العقار:

هناك ثلاثة أنواع رئيسية من العقارات، وهي العقارات بطبيعتها، والعقارات بحسب موضوعها، والعقارات بالتخصيص، ونستعرضها كالتالي:

العقارات بطبيعتها: تمثل الأشياء المادية ذات الوضعية الثابتة والتي لا يمكن نقلها دون تلف، مثل الأراضي والمباني والأشجار. فمن المهم ملاحظة أن العقارات بطبيعتها تشمل كل ما هو مثبت وثابت في الأرض، بغض النظر عن ملكيتها، مثل المباني والمنشآت.[3]

العقارات بحسب موضوعها: تشير إلى الحقوق العينية المرتبطة بالعقارات، مثل حق الملكية وحق الانتفاع وحق الرهن. وتُعتبر هذه الحقوق جميعاً عقارات إذا كانت موضوعها عقاراً، وتعتبر منقولة إذا كان موضوعها منقولاً.[4]

[1] عمر حمدي باشا نقل الملكية العقارية، دار هومه، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000، ص 5.
[2] محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005، ص 37.
[3] MIChEL MULLER, droit civil, parcours juridiques, France, édition foucher, 2007, p70.
[4] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 8.

العقارات بالتخصيص: تشير إلى الممتلكات التي تم تخصيصها واستغلالها بواسطة مالكها لخدمة عقاره. وفي هذا السياق، يُعتبر المنقول الذي يُخصصه صاحبه لخدمة عقاره أو لاستغلاله عقاراً بالتخصيص، مما يؤكد على شمول أحكام العقار على الممتلكات المنقولة التي تم تخصيصها لخدمة واستغلال عقار معين.

3. دور العقارات في تعزيز التنمية المستدامة:

لا شك أن العقار يلعب دورًا حيويًا في نظام التنمية، حيث يُعتبر عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية ورافعة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة بجميع أبعادها.[1]

فهو الوسيلة الرئيسية لتشجيع الاستثمار الإنتاجي وزيادة الدخل وتوفير فرص العمل، كما يشكل أساسًا لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والفلاحية والسياحية والخدماتية، وغيرها الكثير. بالإضافة إلى ذلك، يُعتبر العقار وسيلة للدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، ويضمن حق المواطنين في السكن، مما يسهم بشكل فعّال في تنفيذ السياسات العمومية الهادفة إلى تحسين ظروف العيش ومحاربة الفقر. هذا بالإضافة إلى دوره الفاعل في تعزيز الحركية التنموية، وذلك في ظل التحولات الاقتصادية والديمغرافية السريعة التي تشهدها الجزائر.[2]

بالطبع، يحتل العقار في قطاع السكن مكانة محورية، حيث يمثل نقطة انطلاق لإنعاش البرامج السكنية وخلق المدن الجديدة والأقطاب الحضرية. تتدخل الدولة في هذا المجال من خلال سلسلة من التدابير التي تستهدف محاربة الهشاشة والفقر من خلال تحسين مستوى السكن بمختلف أشكاله. لهذا، يلعب العقار دورًا بارزًا في تعزيز الاستثمار في جميع القطاعات الحيوية في البلاد، سواء في القطاع الصناعي من خلال تطوير البنية التحتية والمناطق الصناعية، أو

[1] الطويل رواد زكيبونس، التنمية المستدامة والأمن الاقتصادي في ضل الديمقراطية وحقوق الإنسان، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان 2010، ص 50.
[2] زمامنو الدين، السلطة الحاكمة والخيارات التنموية في المجتمع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، الجزائر، 2002، ص 88.

في القطاع السياحي من خلال تعزيز المرافق السياحية وبناء المنتجعات والفنادق، وكذلك بدعم التنمية القروية وتحسين ظروف الفلاحين.[1]

بالإضافة إلى ذلك، يُعتبر العقار وسيلة لإنشاء مختلف المرافق العامة مثل المدارس والمستشفيات.

تتضح الحقيقة الثابتة لارتباط التنمية بالعقار في الأنظمة العالمية، حيث تتمثل التنمية المستدامة في القدرة على استمرارية واستقرار استخدام الموارد الطبيعية. يُعد العقار عاملًا إنتاجيًا استراتيجيًا لجميع القطاعات الحيوية ورافعة أساسية لتعزيز التنمية المستدامة بكافة أبعادها. إنه الوعاء الأساسي الذي يشجع على الاستثمار الإنتاجي ويزيد من الدخل ويوفر فرص العمل، ويُعتبر أيضًا منصة لإطلاق المشاريع الاستثمارية في مجالات متعددة من الاقتصاد والاجتماع والزراعة والسياحة وغيرها.[2]

وبالمثل، يُعتبر العقار وسيلة للدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، ويشكل آلية أساسية لضمان حقوق المواطنين في السكن. وبالتالي، يسهم العقار بشكل فعّال في تنفيذ السياسات العامة التي تهدف إلى تحسين ظروف المعيشة ومكافحة الفقر، ويُعزز النمو الاقتصادي والاجتماعي، وذلك في ضوء التغيرات السريعة التي تشهدها الجزائر من الناحيتين الاقتصادية والديمغرافية.

[1] غنيم عثمان محمد أبو زنط ماجد، التنمية المستدامة فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها، دار الصفا للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص120.

[2] دوقلاس بوشيش، مبادئ التنمية المستدامة (ترجمة بهاء شاهين)، الطبعة الأولى الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، لبنان 2000، ص 70.

المطلب الثاني: مدى تماشي قواعد الترقية العقارية مع التنمية الوطنية المستدامة

يأتي قانون التهيئة والتعمير ليحمي البيئة ويحافظ على العقار الحضري والتراث العقاري، مع مراعاة دور الملاك والمستعملين والجهات الحكومية في ذلك. يركز القانون على البعد الاجتماعي ويشجع على مشاركة المواطنين في صيانة العلاقات الاجتماعية وتعزيز الديمقراطية في الأوساط الحضرية.

بالإضافة إلى ذلك، يؤخذ في الاعتبار طابع غير المتجدد للموارد، ويهدف إلى عقلنة استعمال الأرض وتحقيق التنمية المستدامة لضمان استدامة حياة الإنسان. يتضمن القانون أيضًا حماية البيئة وتحسين جودة الحياة من خلال مكافحة التلوث وتحديد المقاييس البيئية وتخطيط الأنشطة البيئية.

من جهة أخرى، يتدخل المشرع من خلال قوانين تنظيمية لتطوير البنية التحتية وحماية البيئة، مما يتطلب تحديد قواعد للتهيئة والترقية العقارية تتماشى مع سياسات النمو المستدام وتحسين الشروط المعيشية. ومع ذلك، تظل هناك تحديات تتعلق بضرورة توافق المشاريع العقارية مع متطلبات الحفاظ على التوازنات البيئية والمواقع الأثرية.[1]

لذا، يتعين مراجعة قوانين الترقية العقارية لضمان مطابقتها لمبادئ التنمية المستدامة وتحسين شروط العيش والحفاظ على البيئة العمرانية.

يستعرض هذا المطلب مدى توافق قواعد الترقية العقارية مع التنمية الوطنية المستدامة. يتناول الترقية العقارية والمساحات الخضراء (الفرع الأول)، ويتناول الترقية العقارية والمرافق العمومية (الفرع الثاني)، ويتطرق إلى الترقية العقارية والإطار السكني (الفرع الثالث).

[1] فوزي فتات وبوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الاداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 18 العدد 35 لسنة 2008، ص 26.

الفرع الأول: الترقية العقارية والمساحات الخضراء

غالباً ما تكون البلدان العربية فقيرة في الغطاء الشجري الطبيعي، حيث لا تتجاوز نسبة المساحات المغطاة بالأشجار 1% من إجمالي المساحة الكلية. هذا يعني ضرورة التدخل البشري بشكل حازم من خلال مشروعات التشجير وإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء، وذلك لحماية البيئة والحفاظ على مظهرها وجمالها، مع مواكبة الزيادة المستمرة في المساحة وعدد السكان. فالأبحاث العلمية تشير إلى أن وجود حزام من الأشجار بعرض كيلومتر واحد يمكن أن يخفض درجة الحرارة في المنطقة المحيطة به بمقدار 2 إلى 3 درجات مئوية، مما يؤكد أهمية الغطاء النباتي والأخضر في تحسين البيئة وتقليل التأثيرات السلبية للتغير المناخي.[1]

تزداد أهمية التشجير على جوانب الطرق وفي المنتزهات والحدائق يوماً بعد يوم، حيث تحتل مكانة بارزة في تخطيط المدن واستخداماتها المتعلقة بالقيم الجمالية والسلوكية والفنية، والمعروفة باسم "العمارة المنظرية". يتمثل استخدام الأشجار والنباتات في شكل بنائي أو معماري في إنشاء أو تحديد المساحات الخارجية، وكذلك في إنشاء ستائر نباتية لتحجيم بعض المناظر غير المرغوب فيها. بالإضافة إلى ذلك، يجب أخذ في الاعتبار دور البيئة الخضراء كرئة للمدينة، حيث تُعتبر مصدرًا هامًا للهواء النقي وتحسين جودة الهواء وتوفير بيئة مريحة ومستدامة لسكان المدن.

تعتبر توسيع المدينة في مجالها الحضري والثقافي وفق القانون التوجيهي للمدينة[2] خطوة أساسية يجب أن تحقق تصحيح الاختلالات الحضرية وإعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه، بهدف تفعيل وظيفته والمحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها. تم إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء وفق قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها[3]، حيث يتولى الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة

[1] فوزي فتات و بوسماحة الشيخ، المرجع السابق، ص 27.
[2] المادة 9 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 06 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
[3] المادة 6 من القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007.

هذه الإدارة. كما أشار المشرع إلى ضرورة ترقية وتوسيع المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات المحددة، وألزم المشرع في هذا القانون كل انتاج معماري أو عمراني بضرورة إنشاء مساحات خضراء، مع مراعاة طابع الموقع والمناظر والتراث المعماري والموارد الأرضية وأنواع النباتات.

وأكد التشريع على ضرورة تخصيص مواقع المساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية عند إعداد أدوات العمران، وفق مقاييس معينة تتماشى مع مخططات تسيير المساحات الخضراء التي تحتوي على ملف تقني يحتوي على التدابير والصيانة والاستعمال لحماية المساحات الخضراء وضمان استدامتها. تحث السلطات المخوّلة لها إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في حالة الانهيارات البنائية، وتعطي الأولوية لاستخدام المساحات الخضراء في أي تهيئة عمرانية أو غيرها.[1]

في سياق آخر، ينص قانون تهيئة الاقليم[2] على ضرورة أن تحدد المخططات الولائية لتهيئة الأقاليم الترتيبات الخاصة بالبيئة وتحديد مساحات الحواضر الكبرى التي ستخضع لمخطط توجيهي للتهيئة.[3]

وبموجب قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يشمل القطاع المعمر كل الأراضي، حتى إذا كانت غير مجهزة بالتهيئات اللازمة لاحتلالها ببنايات مجتمعة، بما في ذلك المساحات الفاصلة بينها، والمساحات المخصصة للتجهيزات والنشاطات، وحتى إذا لم تكن مبنية، مثل المساحات الخضراء والحدائق والمناطق المفتوحة، والغابات الحضرية الموجهة لخدمة تلك البنايات المتجمعة.[4]

ينص مخطط شغل الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ضرورة تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء[5]. وقد تبنى المرسوم المحدد للقواعد

[1] فوزي فتات وبوسماحة الشيخ، مرجع سابق، ص 27.
[2] المادة 7 من القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.
[3] المادة 10 من القانون رقم 01/20، مرجع سابق.
[4] القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للج ج د ش عدد 52.
[5] المادة 31 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

العامة للتهيئة والتعمير والبناء[1] مبدأ حماية البيئة والمساحات الخضراء، ورفض رخص البناء في حالة المساس بها أو هدم عدد كبير من الأشجار. يتطلب منح رخصة البناء إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بما يتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

وفي إطار قانون مطابقة البنايات وإتمام انجازها[2]، يتعلق مفهوم التهيئة بهذا القانون بأعمال مثل معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع الأثاث الحضري وإنشاء المساحات الخضراء وتشييد السياج.

في سياق ذلك، جاء قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية [3] ليتماشى مع المنظومة القانونية السابقة، حيث يتعين على نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء الالتزام بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به، بالإضافة إلى أحكام هذا القانون. يتطلب إنجاز المشاريع العقارية أن تكون مطابقة لمخططات التعمير المصحوبة بالعقود والرخص المسبقة، مع مراعاة أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية في المواقع الطبيعية والأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.[4]

وينبغي الإشارة إلى أن قانون البلدية المعدل والمتمم يلزم البلديات بتنفيذ وتوسيع وصيانة المساحات الخضراء والأثاث الحضري الذي يهدف إلى تحسين جودة الحياة، بالإضافة إلى الاهتمام بحماية التربة والموارد المائية والمساهمة في استخدامها بشكل أمثل.[5]

نظرًا للوظائف المتعددة للمساحات الخضراء، سواء كانت للأنشطة البيئية أو البنائية أو الاجتماعية أو التنسيقية أو الجمالية، تعتبر هذه المساحات حيوية في جميع أنحاء المدن والمناطق السكنية. فهي تساهم في التقليل من التلوث وزيادة نسبة الأكسجين في الهواء، وتلطف الجو وتحسن المناخ، وتخفف الضوضاء وتكسر حدتها، وتحمي المدن من الرياح الشديدة وتقلل من ظاهرة التصحر.

[1] المادتين 5 و30 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
[2] المادة 02 من القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 جوان 2008 المتضمن قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها.
[3] المادة 05 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق.
[4] المادة 11 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق.
[5] المادة 108 من القانون رقم 10_11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، الصادر في 03 جوان 2011..

بالإضافة إلى ذلك، تلعب المساحات الخضراء دورًا هامًا في تعزيز العلاقات الاجتماعية وتقريب الناس من بعضهم البعض، حيث تجعل المواطنين يتجمعون حولها لممارسة الأنشطة الاجتماعية والترفيهية. كما تضفي المساحات الخضراء جمالية على المدن وتكسر صلابة المرافق وتزين الطرق والشوارع، وتساهم في تصحيح العيوب الهندسية للمباني.

ويجدر بالذكر أن نقص المساحات الخضراء قد يؤدي إلى زيادة التلوث والتصحر والتسخين المفرط للغلاف الجوي، مما يبرز أهمية وجود مساحات خضراء في كل حي سكني، مع مراعاة التصميم والتخطيط الجيد حتى تستجيب لاحتياجات السكان وتعزز راحتهم ورفاهيتهم وتساهم في تنمية قدراتهم.

الفرع الثاني: الترقية العقارية والمرافق العمومية

الحفاظ على النظام العام مقصور على الأماكن العامة والمرافق التي تستقبل الجمهور، ويتضمن تنظيم استغلال الأراضي لأغراض التعمير وتطوير المباني ضمن إدارة فعّالة للموارد الأرضية. هذا يشمل تحقيق التوازن بين وظائف السكن، الزراعة، والصناعة وفقاً لمبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتخطيط الإقليمي بهدف إحداث توازن في البنية الحضرية وتعزيز الوظائف على المستويات المحلية والجهوية والوطنية. الخدمات العامة تلعب دوراً أساسياً في تلبية احتياجات المجتمع، ويتطلب ترخيص المؤسسات حسب أهميتها أو الأخطار التي قد تسببها للصحة العامة والنظافة والأمن أو الإزعاج للجيران. في الحالات التي يستلزم فيها الترخيص، يُكلف بهذا المهمة مكاتب الدراسات أو الخبراء أو الاستشارات المعتمدة لأنشطة الترقية العقارية لضمان الحصول على الموافقات اللازمة. قسم التعمير والبناء يتحمل مسؤولية الإشراف على تنظيم المجال العمراني للمدينة ومتابعة ومراقبة الالتزام بالمعايير الفنية والقوانين التعميرية وخطط التطوير.[1]

[1] فوزي فئات، بوسماحة الشيخ، مرجع سابق، ص 09.

بناءً على المرسوم المنظم لشروط الإنتاج المعماري ومزاولة مهنة المهندس المعماري، ينبغي ألا تكون الأراضي المخصصة للبناء معرضة مباشرة لمخاطر الكوارث الطبيعية أو التكنولوجية.[1]

كذلك، يحدد قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم[2] أنه لا يمكن إقامة أية بنايات أو أسوار ضمن المناطق المعمورة بالبلدية إلا بشرط التباعد بما لا يقل عن أربعة أمتار عن محور الطريق المؤدي إليها، وألا يتجاوز ارتفاع البناء متوسط ارتفاع البنايات المجاورة. يجب أيضًا توفير منشآت لركن السيارات بعيدًا عن الطرق العمومية بما يتناسب مع حاجات البناء المزمع إقامته، وفي حالة البنايات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون المساحات المخصصة لوقوف السيارات كافية لتلبية احتياجات العاملين والمستخدمين والزبائن.[3]

يفرض القانون أيضًا مسافة لا تقل عن أربعة أمتار بين بنايتين متجاورتين، ويشترط عدم بناء أي مبنى في أي تجزئة تم إنشاؤها حسب أدوات التعمير الموصوفة، ما لم تكتمل فيها أعمال الشبكات والتهيئة المذكورة في رخصة التجزئة. كما يشترط الحصول على ترخيص مسبق لبناء أي مبنى مهما كان نوعه، وهذا الترخيص يعتبر لاغيًا إذا لم يبدأ البناء خلال سنة من تاريخ إصداره، مع استثناء البنايات العسكرية التي تتولى وزارة الدفاع الوطني بناءها أو التي تُبنى لحسابها من شروط الإنجاز والتهيئة والاستغلال المعمول بها بموجب القانون الخاص بمطابقة البنايات وإتمامها.[4]

إلى جانب الالتزام بقواعد التعمير ومعايير البناء، يجب على الموظفين الحكوميين وموظفي البلدية المسؤولين عن التعمير إجراء زيارات للمواقع وتقييم مدى مطابقة البنايات للمواصفات. وضمن إطار القانون الذي ينظم نشاط الترقية العقارية والسياسة الوطنية لتطوير هذه الأنشطة، يتم تحديد الشروط الواجب توافرها في المشاريع العقارية.[5]

[1] المادة 04 من القانون رقم 06/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتضمن شروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
[2] المادتين 5 و6 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.
[3] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، مرجع سابق.
[4] المادة 4 من القانون رقم 15/08، مرجع سابق.
[5] المادة 2 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق.

بالإضافة إلى ذلك، يستلزم القانون أن تُنجز المشاريع العقارية بما يتوافق مع خطط التعمير المعتمدة، وأن تُجرى عمليات الترميم والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة مع مراعاة الخطط المصادق عليها من قِبل السلطات المختصة. ينبغي لكل عملية تجديد أن تهدف إلى تعزيز جمالية البيئة المبنية وتحسين الراحة للمستخدمين، مع الالتزام بالمعايير العمرانية المعمول بها. كل هذه العمليات تتطلب الحصول على ترخيص إداري مسبق، باستثناء تلك المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية، والتي تخضع لتشريعات خاصة.[1]

في إطار قانون حماية البيئة، شدد المشرع على أهمية إجراء دراسة تقييم التأثير البيئي مسبقًا، سواء كانت دراسة تأثير مفصلة أو ملخص التأثير البيئي للمشاريع والهياكل والمؤسسات والمصانع والأعمال الفنية وبرامج البناء والتهيئة التي قد تؤثر على البيئة إما فورًا أو في المستقبل. هذا يشمل تحديد الأنظمة القانونية الخاصة والهيئات المسؤولة عن الرقابة، بهدف تقييم الأثر المحتمل للمشروع على الصحة العامة، النظافة، الأمن، الزراعة، الأنظمة البيئية، الموارد الطبيعية، المواقع والمعالم السياحية، وكذلك تأثيره على راحة المجتمع المحلي.[2]

وجود المرافق العامة يُعد ضروريًا لخدمة الصالح العام وأمرًا حتميًا. ومع ذلك، هناك العديد من القيود التنظيمية والمعايير المطلوبة التي قد تؤدي أحيانًا إلى مخالفة القوانين المتعلقة بالترقية العقارية. قد تتضمن هذه المخالفات، على سبيل المثال، توسع العقار السكني والصناعي على حساب العقار الزراعي، أو عدم الالتزام بالمعايير البيئية، أو البناء في مناطق تعتبر معرضة لمخاطر مستقبلية، أو التي لا تلبي احتياجات الجمهور، أو تشكل خطورة صحية وأمنية، أو تؤثر سلبًا على راحة الجوار. بالإضافة إلى ذلك، يُلاحظ في بعض الأحيان عدم الالتزام بالأولويات في تنفيذ المرافق العامة، أو عدم تطابقها مع المعايير المقررة، أو نقص أماكن الوقوف والمساحات الخضراء سواء في الأرصفة أو داخل المرافق. أيضًا، تُظهر المرافق في كثير من الأحيان مناظر غير جمالية تجعل البيئة المهنية غير ملائمة، ويُلاحظ

[1] المواد 5، 6، 8، 9، 11 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق.
[2] المواد من 17 إلى 34 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20 جوان 2003.

تدهور في شبكات التهيئة حتى للمرافق حديثة الإنجاز. هذه المرافق غالبًا ما تفتقر للدراسات المستقبلية المعمقة والجوانب البيئية، وقد تُظهر بعضها مخالفات لقوانين التطابق والتعمير والبناء. في الغالب، يبتعد التصميم والتخطيط لهذه المرافق عن المعايير المثالية، وأصبحت معظمها محاطة بالخرسانة والبلاط مع افتقار بعضها حتى لأدنى الخدمات الضرورية لتلبية حاجات الجمهور.

معظم المؤشرات تشير إلى تراجع مستوى البنية التحتية والخدمات في المدن الجزائرية، نظرًا لمحدودية قدراتها والزيادة المستمرة في عدد سكانها الحضريين. بالإضافة إلى ذلك، تعاني المدن الكبرى من اختناقات مرورية شديدة بسبب الارتفاع الكبير في عدد السيارات وعدم تطوير شبكة الطرق لمواكبة الحاجة المتزايدة للتنقل. وسائل النقل العام في هذه المدن أيضًا لم تعد قادرة على تلبية احتياجات السكان في تنقلاتهم اليومية إلى أماكن عملهم. إضافة إلى ذلك، تواجه التجمعات الحضرية تناقصًا في كميات المياه الصالحة للشرب من حيث الكم والنوع، مع تكرار الانقطاعات الجزئية للمياه خلال فصل الصيف وفترات الجفاف، مما يجعل تعبئة المياه أمرًا ضروريًا لمواجهة التحديات الناجمة عن النمو الحضري السريع.[1]

[1] المواد من 17 إلى 34 من القانون رقم 10/03، مرجع سابق.

الفرع الثالث: الترقية العقارية والإطار السكني

تتمثل تحديات تحديد الإطار السكني المتماشي مع الترقية العقارية بشكل أساسي في تقديم خدمات بناء وتطوير عمراني تشمل تخطيط المدن وتنظيمها، إلى جانب إنشاء مشاريع ذات منفعة عامة. هذا يشمل أعمال إزالة النفايات، تعبيد الطرق، إنشاء الأرصفة، تنظيم حركة المرور، إقامة الحدائق والمتنزهات، توفير خدمات صحية، بناء وصيانة شبكات مياه الشرب ومعالجة المياه العادمة. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن هذه التحديات تحديد أماكن لرمي وتخزين النفايات، وتقديم خدمات اجتماعية، ثقافية، ورياضية، بالاعتماد على الاستراتيجيات والسياسات الحالية في مجال التهيئة العمرانية والتعامل مع التحديات اليومية التي تواجه الأوساط الحضرية.[1]

إضافةً إلى كون النفايات المنزلية تمثل إحدى التحديات الكبيرة في المدن العصرية، فهي تزداد تعقيدًا يومًا بعد يوم، حيث لا يوجد حي يخلو من القمامة والأوساخ والروائح الكريهة، ويكون الوضع أشد سوءًا في الأحياء القصديرية. ينبغي للعقار الحضري أن يعكس ويتفاعل مع مستوى معيشة السكان، حيث إن هشاشة وتدهور التراث العقاري تعد دليلاً على انخفاض المستوى المعيشي.

شهدت الجزائر تطوراً تقنياً أدى إلى نتائج جانبية تؤثر على البيئة السكنية، حيث أدى انتقال سكان الريف إلى المدن بحثاً عن ظروف معيشية أفضل إلى توسع عمراني ملحوظ. غالبًا ما استقر هؤلاء المهاجرون في المناطق الفقيرة بالمدن نظراً لانتمائهم لطبقات ذات مستوى معيشي منخفض واحتياجات سكنية محدودة. سرعان ما تحولت هذه الأحياء إلى مناطق مكتظة بالسكان وتعاني من مستويات صحية متدنية. كما تسبب التوسع العمراني غير المنظم في تشويه صورة المدن، خاصة في عواصم الولايات، حيث تمتد البناءات العشوائية دون خضوع لتخطيط أو إشراف مناسبين.[2]

[1] فوزي فئات، بوسماحة الشيخ، مرجع سابق، ص 15.
[2] عبد القادر رزيقي المخادمي، التلوث البيني مخاطر الحاضر وتحديات المستقبل، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000، ص 36.

تفتقر هذه البناءات الفوضوية إلى البنية التحتية الأساسية مثل شبكات تزويد المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز، مما يزيد من الضغط على هذه المناطق. ونتيجة لذلك، تراجعت المعايير والإرشادات في مجال التعمير، وانخفضت جودة النظام العمراني في هذه التجمعات. كما قلت التدابير والاحتياطات الضرورية لمكافحة الأمراض والوقاية منها. إضافة إلى ذلك، تضاءل دور البلدية في الحفاظ على النظافة العامة والصحة العمومية بسبب سوء تنظيم إدارة النفايات، ضيق الأحياء، وغياب الطرق العمومية والمساحات الخضراء. وتبرز هذه المشاكل حتى في المدن التي أُنشئت وفقًا للتعمير المخطط، مع غياب الخدمات الصحية والاجتماعية والثقافية والرياضية.

البناء الفوضوي يشمل العديد من المصطلحات السلبية والشائعة مثل البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، والمناطق المتخلفة. على الرغم من أن القوانين الجزائرية في مجال البناء والتعمير لا تحتوي على نص تشريعي أو تنظيمي محدد يتناول مصطلح "البناء الفوضوي"، إلا أن التعليمة الوزارية الصادرة في 13 أغسطس 1985 والمتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع تحدد أنواع البناء غير القانوني وآليات تسويته. لقد تم اعتماد مصطلح "البناء غير المشروع" للإشارة إلى ما يعرف بالبناء الفوضوي، وقد انتشر هذا المصطلح على نطاق واسع في الاستخدام العملي والإعلام والممارسات الإدارية.

هذه الظاهرة تتوسع بشكل ملحوظ بالقرب من مناطق تركز السكان في التجمعات الحضرية، رغم أن السكن الفوضوي يعاني من نقص في جودة البناء وغياب التهيئة الأساسية مثل المياه والصرف الصحي والإضاءة وتعبيد الطرق، وذلك في تحدٍ للقوانين وأحيانًا في أراضٍ دون موافقة أصحابها.

يُلاحظ أن الأحياء الفوضوية المنتشرة في المدن وضواحيها تعاني من نقص شديد في الخدمات الأساسية، مثل عدم وجود شبكات لمياه الشرب والصرف الصحي، غياب تعبيد الطرق، وتقصير في توفير الكهرباء والإنارة العامة، مما يحرم سكان هذه الأحياء من الاستفادة من المزايا الأساسية التي تقدمها المدينة.[1]

[1] عبد القادر رزيقي المخادمي، مرجع سابق، ص 36.

كذلك، تُبنى هذه الأحياء دون الالتزام بالقوانين المنظمة لأعمال البناء والتعمير، حيث يتم التشييد دون الحصول على التراخيص اللازمة مسبقًا، أو بعدم اتباع الإرشادات القانونية خلال وبعد عملية البناء، وكذلك بعدم الحصول على شهادات المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال، مما يزيد من مشكلات هذه الأحياء ويعرض سكانها للمخاطر.

هذه الظاهرة المتنامية تبرز الأولوية للمصالح الخاصة على حساب المصلحة العامة بتشويه النسيج العمراني، إذ تُعد هذه البناءات غير مخططة عمرانياً. تتميز بأسلوب معماري بسيط وتشييد مساكن فردية بطابق أرضي واحد، حيث يغيب التنظيم في توزيعها وتتداخل فيما بينها. تنقص هذه الأحياء أدنى شروط التهوية والتعرض للشمس[1]، ويكون عدد قليل من المنازل مزودًا بمطابخ تفتقر للمعايير الأساسية، ولا تتصل المراحيض بشبكات الصرف الصحي[2]. كما توجد شبكات طرق غير منظمة وغير مخططة عمرانيًا، وتغيب شبكة مياه الشرب والكهرباء، حيث يعتمد السكان على الأحياء المجاورة. تفتقر هذه الأحياء أيضًا للخدمات الإدارية والتعليمية، ولا يوجد أرصفة أو أماكن لتوقف السيارات، ولا يتم احترام الارتفاعات المسموح بها، وتخلو السكنات من أي ذوق هندسي معتبر. إضافةً إلى ذلك، تُعتدي البناءات والإسمنت المسلح على المساحات الخضراء، ما يزيد من تدهور البيئة العمرانية.[3]

سكان الأحياء القصديرية غالبًا ما يستخدمون بقايا الصفائح القصديرية في تشييد منازلهم على شكل بناء جاهز، مما يعرضهم لخطر الإصابة بسرطان أغشية الرئة، وهو مرض قد لا يظهر إلا بعد سنوات طويلة.[4]

التوطين الكثيف والسيئ للمصانع والمنشآت الملوثة، وخاصة تلك المتخصصة في إنتاج مواد التطهير والتنظيف والزنك، أدى إلى تلوث التربة الزراعية الخصبة المحيطة. بالإضافة إلى ذلك، تتم إدارة فضلاتها السائلة والنفايات الصلبة بشكل فوضوي وعشوائي، مما يؤدي إلى تراكمها في الضواحي القريبة من النسيج العمراني. الإفرازات الغازية من هذه المصانع تسبب

[1] Monia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme casbah édition, Algérie 2000, p 92.
[2] احمد بوذراع، التطور الحضاري والمناطق المضارية المنطقة بالمدن، الجزائر 2001، ص 26.
[3] بشير التجاني، التهيئة العمرانية واشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000، ص 68.
[4] تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2009/2008، ص 57.

أضرارًا صحية لسكان المدن، بما في ذلك أمراض تنفسية وجلدية. أما المصانع المتخصصة في إنتاج مادة الأميونت[1] فتشكل خطرًا كبيرًا على صحة العاملين والأشخاص الذين يتعرضون مباشرة لهذه المادة.[2]

اليوم، تتساءل البشرية عن الحاجة الفعلية لطائرات ضخمة تتطلب مطارات متقدمة وبعيدة عن التجمعات السكنية لتقليل الإزعاج والتلوث الناتج عن الدخان والغازات التي تهدد طبقة الأوزون في الجو العلوي. في الوقت نفسه، يتجه العالم اليوم نحو تفضيل السيارات الكهربائية التي تُعتبر صديقة للبيئة، على الرغم من سرعتها المحدودة. ربما يُعزى التأخر في سرعة هذه السيارات إلى إضافة المزيد من الوقت إلى أعمارنا. كما أن هناك جهودًا في الدول المتقدمة لتقليل نسبة الرصاص في البنزين نظرًا لزيادة مستوياته في الهواء، مما يعكس النمو الكبير في استخدام السيارات.

من جانب آخر، يمثل الضجيج خطرًا جسيمًا على السكان، سواء كان ذلك بسبب ضوضاء السيارات، أزيز الطائرات، أو ضجيج معدات البناء وغيرها. لقد قامت بعض الدول بتحديد الحد الأقصى لمستويات الضجيج المسموح بها للعمال خلال أداء وظائفهم. من بين التدابير العلمية للتقليل من آثار الضجيج، تحديد مواقع الأنشطة البشرية مثل السكن والعمل، وتنظيم المستويات المسموح بها من الضوضاء الصادرة عن سيارات النقل ومعدات البناء. كما يُعد الإشعاع الصادر عن محطات الطاقة النووية المستخدمة في توليد الكهرباء، بالإضافة إلى خطر النفايات النووية التي تُنتجها هذه المحطات، من المخاطر الكبيرة بالنظر إلى صعوبات التخلص منها وقربها من المناطق السكنية.[3]

ومن جهة اخرى إفرازات المصانع، سواء كانت سائلة، صلبة أو غازية، والتي يتم صبها أو تصريفها أو طرحها في عقارات الملكية العامة للمياه، تسبب أضراراً جسيمة للصحة العامة.[4]

[11] الأميونت: مادة ذات ألياف (سيليكات) تستعمل للعزل الحراري، صناعة الكوابل الكهربائية، القنوات، مكابح السيارات والأسقف الاصطناعية، وأحيانا تخلط الألياف في الإسمنت وما شابه ذلك.
[2] بشير التجاني، مرجع سابق، ص 52.
[3] عبد القادر رزيقي المخادمي، مرجع سابق، ص 38.
[4] المادة 51 من القانون رقم 10/03، مرجع سابق.

ويهدف قانون التهيئة العمرانية[1] إلى تقليص التفاوتات في الظروف المعيشية من خلال توفير الخدمات العامة ومكافحة كافة أشكال التهميش والإقصاء الاجتماعي في الأرياف والمدن على حد سواء. بالإضافة إلى ذلك، يحدد القانون الوطني لتهيئة الإقليم[2] آليات لتنمية وترقية المناطق الحضرية الحساسة التي تعاني من وجود مجموعات سكانية كبيرة أو أحياء سكنية متدهورة، وذلك بسبب الاختلال الشديد بين السكن وفرص العمل. كما يعزز القانون تنظيم العمران بما يشجع على التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان، ويسهم في توزيع الأنشطة والخدمات والتسيير الفعال للمساحات.[3]

يضمن القانون توفير المياه الصالحة للشرب[4] وأنظمة التطهير للبنايات السكنية. كما يشترط قانون التهيئة والتعمير أن تحتوي هذه المباني على أنظمة صرف مائي تمنع تدفق المياه على سطح الأرض. بالإضافة إلى ذلك، يستلزم القانون[5] أن يتم تصميم كل مسكن بطريقة تضمن أن يطل نصف عدد الغرف على الأقل على واجهة مفتوحة، مع الحصول على ضوء الشمس لمدة ساعتين على الأقل يوميًا.

منح المشرع الإمكانية لإصدار ترخيص مؤقت بناءً على طلب المعني في حالتين: الأولى، إذا كانت الأراضي المجاورة التي يُخطط لإقامة منشأة عليها قد تؤثر سلباً على ظروف السكان المحليين؛ والثانية، في حالة تطبيق أساليب عمل جديدة في المنشأة. يجب أن يتضمن الملف المقدم وثيقة تحليل المخاطر ودراسة التأثير البيئي.

[1] المادة 03/06 من القانون رقم 02/01، مرجع سابق.
[2] المادة 06/18 من القانون رقم 02/01، مرجع سابق.
[3] المادة 10/49 من القانون رقم 02/01، مرجع سابق.
[4] المادة 13 من القانون رقم 175/91، مرجع سابق.
[5] المادة 22 من القانون رقم 175/91، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول :

تناولنا في هذا الفصل الأول الإطار المفاهيمي للترقية العقارية، حيث أشرنا إلى مفهوم الترقية العقارية وعرفناها كما عرفها المشرع في القانون رقم 11_04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية. كذلك، ارتأينا أن نبرز أهم عقود الترقية العقارية المتمثلة في بيع العقار بناءً على التصاميم، حيث برزت في المادة 28 من القانون رقم 11_04. كما ناقشنا عقد البيع بالإيجار والذي ينص عليه أيضًا في القانون 11_04، وهذه العقود تستدعي عدة تعاملات بين عدة أشخاص مثل المرق العقاري والمكتب وطالبي السكن العاديين. ومن المؤكد أن المرقي العقاري من أهم اللاعبين في نشاط الترقية العقارية، حيث حدده المشرع عدة صلاحيات في القانون رقم 11_04 مثل الإصلاح والترميم، وتجديد العمران، وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة، بالإضافة إلى التدعيم. ويتمتع بحقوق مخولة له قانونًا، وله التزامات تنتج عنها مسؤوليات في نشاط الترقية العقارية. مر به العديد من التشريعات والقوانين، وهذا نتيجة لاهتمام المشرع بتطور النشاط العقاري في الجزائر، وأبرز هذه القوانين هي القانون رقم 86_07 المؤرخ في 1986/03/04، والمرسوم التشريعي رقم 93_03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 11_04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فبراير 2011. وحتى لا ننسى أهم ما تطرقنا له في هذا الفصل، وهو علاقة التنمية المستدامة بالعقار، التي توضح أبعاد التنمية المستدامة وتبرز مدى تماشي قواعد الترقية العقارية مع التنمية الوطنية المستدامة، مثل المساحات الخضراء والمرافق العمومية والإطار السكني.

الفصل الثاني

آليات الرقابة الإدارية بواسطة عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير

تلعب الرقابة الإدارية دورا حيويا في ضمان سلامة العمليات الإدارية والمشاريع العمرانية، وتساهم في ضبط الأداء وتحقيق الشفافية والمساءلة. يتجلى أهمية هذه الرقابة بوضوح في سياق عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير، حيث تعد هذه الأدوات القانونية فعالة لتنظيم النشاط العقاري والعمراني وضمان استمرارية التنمية المستدامة.

يتناول الفصل الثاني من المذكرة آليات الرقابة الإدارية في سياق عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير، حيث يقسم إلى مبحثين رئيسيين. يستعرض الرقابة السابقة من خلال عقود التعمير (المبحث الأول)، مسلطا الضوء على مفاهيم رخصة البناء وشروط تسليمها، ورخصة التجزئة، وشهادة التعمير. ويتناول الرقابة البعدية من خلال دراسة شهادة المطابقة وإجراءات وشروط تسليمها (المبحث الثاني)، مما يسهم في فهم دور الرقابة الإدارية في تحقيق أهداف التنمية المستدامة وضبط الأنشطة العقارية والعمرانية بشكل شامل.

المبحث الأول: الرقابة القبلية

عند البدء في أي مشروع تعمير أو بناء، يجب أن يتم الالتزام بالقوانين واللوائح المحلية والوطنية. تلعب الرقابة السابقة دورًا مهمًا في ضمان تنفيذ المشروع بشكل قانوني وبما يحقق المصلحة العامة. يتم تحقيق هذه الرقابة من خلال العقود التي تُبرم بين المطورين والجهات المعنية.

يتضمن هذا المبحث دراسة ثلاثة مواضيع رئيسية في مجال العقارات، حيث يتم التركيز على رخصة البناء (المطلب الأول)، ورخصة التجزئة (المطلب الثاني)، وشهادة التعمير (المطلب الثالث). سيتم تحليل كل موضوع بشكل مفصل، بدءًا من تعريفه وانتهاءً بتسليط الضوء على الشروط والإجراءات المتعلقة به.

المطلب الأول: رخصة البناء

يتناول هذا المطلب تعريف رخصة البناء (الفرع الأول)، وأنواع القرارات الإدارية الصادرة في هذا السياق (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

رخصة البناء هي الموافقة الرسمية التي يتم منحها للمطور أو المالك للبدء في مشروع بناء. تشمل هذه الرخصة تفاصيل المشروع، مثل الموقع والمساحة والاستخدام المخطط له.

تلزم رخصة البناء جميع المشاريع الجديدة للبنايات بغض النظر عن الاستخدام المخطط لها، سواء للبناء الجديد أو لتوسيع المباني الحالية، أو تعديلها بشكل يؤثر على الجدران الرئيسية أو الواجهات المُطلة على الشوارع العامة. كما تشمل الرخصة إنشاء الجدران الصلبة للتعزيز أو التسييج.[1] ويُشترط أن يكون البناء على قطعة أرض مجزأة متوافقاً مع إرشادات رخصة

[1] المادة 50 من القانون 90-29، مرجع سابق، ص 1658.

التجزئة، مع إلزامية إرسال ملف التجزئة إلى الجهة المعنية بالتعمير (مديرية التعمير والبناء) للحصول على رأيهما حول مدى تطابقه مع القوانين المعمول بها.[1]

تعد رخصة البناء وسيلة جديدة ومبتكرة من جانب المشرع لتعزيز رقابة الإدارة على النشاط العمراني، حيث تلزم كل فرد، سواء كان شخصًا طبيعيا أو معنويا، يرغب في البناء أو التعديل أو أي أعمال بناء، بالحصول على تصريح من السلطات المختصة.[2]

وبموجب المواد 06 و11 من القانون 11-04، يكون المرقي العقاري مسؤولًا عن استخراج تلك الرخصة، ويتم ذلك بتضمينها كجزء من الوثائق الأساسية في عقود ترقية العقارات، سواء كان ذلك لعقود البيع المعتمدة على التصاميم أو عقود الاحتفاظ بالحقوق.[3]

الفرع الثاني: أنواع القرارات الإدارية الصادرة في رخصة البناء

يتطلب الحصول على رخصة البناء توفيقا وموازنة بين متطلبات حماية البيئة والتراث والصحة، والحفاظ على المساحات الخضراء. حيث يتمثل الانسجام بين قواعد العمران واللوائح الأخرى في تكامل القوانين، مما يوفر حماية شاملة ومنظمة بينها.

بعد استيفاء الشروط القانونية اللازمة لدراسة وإصدار رخصة البناء، تقتضي الإجراءات الإدارية أن تصدر الإدارة قرارا بشأن ذلك، حيث يمكن أن يكون هذا القرار إما رفضا أو قبولا أو تأجيلا أو حتى الصمت، ومن الممكن أيضا للإدارة أن تسحب الرخصة الممنوحة في حالة عدم احترام الجداول الزمنية المحددة.[4]

[1] حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية و تداعياتها على التهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، مداخلة من موقع http://manifest.univ-ouargla.dz/ ، تم الاطلاع في 23 مارس 2024 على الساعة 22:34، ص 2.

[2] تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أدرار، 2019/2018، ص 24.

[3] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص 221.

[4] حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة الجزائر، جوان 2018، ص 84.

1. قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا توافرت شروط القانون، تصدر الإدارة قرارها بالموافقة على طلب الرخصة، وتُبلّغ الطالب بهذا القرار من طرف مصالح التعمير، ويكون التبليغ خلال 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب، وتُوضع نسخة من الوثائق لمدة سنة وشهر للاطلاع عليها.[1]

إلا أن البلديات نادراً ما تقوم بتعليق نسخ من تراخيص البناء، وإذا حدث ذلك فإنها لا تلتزم بالمدة المحددة في التنظيم. يثير ذلك تساؤلات حول موعد الطعن في قرار الرخصة وما إذا كان يجب أن يبدأ الأجل من تاريخ التعليق أم من تاريخ انتهاء بناء المشروع.[2]

يعتبر السكوت عندما يتم من الإدارة موافقة ضمنية على منح الرخصة حسبما ذهب إليه القضاء الإداري في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08.[3]

لكن القانون الجديد المادة 63 من القانون 90-29 يفسر السكوت على أنه رفض. ويجب على المشرع إعادة النظر في هذه الحالة لتوضيح أن السكوت يعتبر موافقة ضمنية ولضمان عدم الإهمال، وهذا يتطلب تعديل قانون التهيئة والتعمير في أقرب وقت ممكن.[4]

2. قرار رفض طلب منح رخصة البناء:

يمكن أن يشكل القرار الصادر عن السلطة المختصة رفضا لمنح الرخصة، وتتمثل أسباب الرفض في حالتين: الرفض الواجب بموجب النصوص القانونية، والرفض الناتج عن تقدير الإدارة، ويتعين أن يكون القرار مبنياً على أسباب تستمد من أحكام القانون، وفقاً لما تنص عليه المادة 62 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمكمل، ويتم إخطار المعنيين بالقرار.[5]

---

[1] المادتين 55 و56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

[2] حمدي باشا، مرجع سابق، ص 85-86.

[3] منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2010، ص 46-47.

[4] المادة 63 من القانون 90-29، مرجع سابق.

[5] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 08 جوان 2005، ص 26.

1.2. الحالات التي يجب فيها على الإدارة رفض منح رخصة البناء:

تشير المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، إلى الحالات التي يجب فيها رفض طلب رخصة البناء، وهي: عدم المطابقة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو الوثيقة المعتمدة بدلاً منه، كما لا يجوز الترخيص بالبناء في أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لرخصة التجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

ويتعين على الإدارة تبرير منع الرخصة في جميع الحالات، بما في ذلك الحالات التي تتضمن تحفظات. وفي حالة تعارض مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو رخصة التجزئة، يجب على الإدارة إصدار قرارها برفض الرخصة.

2.2. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

تحدد الحالات التي يمكن فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء بموجب القانون، وتعتبر السلطة المختصة مجازة لرفض الرخصة في بعض الحالات التي تقتضيها الأحكام القانونية، فعلى سبيل المثال، يمكن للإدارة أن تمنح الرفض إذا كان المشروع موجودا في بلدية لا يتوفر فيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة بديلة له، وفي حالة انتهاك المشروع لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

وتنص المادة 53 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يمكن للإدارة إصدار قرار برفض منح الرخصة إذا اعتبرت أن المشروع ينتهك هذه التوجيهات، ويجب أن يكون هذا القرار مبنيًا على مقتضيات السلطة التي منحتها لها القانون في هذا الصدد.[1]

ويحظى الطالب بحق الطعن إذا لم يكن راضيًا عن رفض الرخصة، حيث يمكنه تقديم طلب استئناف سلمي أو تقديم دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. ويمكن للمعنيين أيضًا تقديم

[1] حمدي باشا، مرجع سابق، ص 196.

طعن في حالة عدم الرد من الإدارة، وفي هذه الحالة يجب على الوزارة المسؤولة في العمران الرد في غضون 15 يوما.[1]

3. قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:

يمكن لطلب رخصة البناء أن يتعرض للتأجيل لمدة تصل إلى سنة واحدة على الأكثر من قبل الإدارة المسؤولة عن منح هذه الرخصة في حال كانت أدوات التعمير قيد الإعداد. يشترط أن تكون الأرض المعنية بالبناء ضمن مساحة خاضعة لدراسة التهيئة والتعمير، ولا يجوز تجاوز هذا التأجيل لأكثر من سنة واحدة، وفقا للمادة ذات الصلة في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 53 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير عقود التعمير.

إذا تجاوزت فترة إعداد أدوات التعمير سنة ولم يتم منح الرخصة، فللطالب حق رفع دعوى قضائية لإلغاء هذا التأجيل، خاصة إذا اعتبر أن هذا التأجيل غير مبرر، وقد أكدت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القرار رقم 62040 المؤرخ في 1990/02/10 أنه في حال عدم اتخاذ الإدارة موقفًا بشأن طلب الطاعن، فإن فترة التأجيل لا يجب أن تتجاوز السنة، وفي هذه الحالة يتم إلغاء التأجيل بشكل ضمني[2].

4. قرار سحب والغاء رخصة البناء:

سحب رخصة البناء يعني إلغاء الآثار القانونية لها، ويجب أن يتم السحب خلال الفترة الزمنية المحددة، ويجب أن يكون هذا القرار مشروعًا ومن السلطة المختصة. عادة ما يتم السحب بأثر رجعي، ولكن في حالة رخصة البناء، فإن هذا الأثر لا يسري إلا على المستقبل، ما لم يكن هناك سوء نية من جانب طالب الرخصة، مثل تقديم معلومات زائفة استنادا إليها تم منح الرخصة.[3]

[1] المادة 62 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
[2] حمدي باشا، المرجع السابق، ص 91-92.
[3] ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية 2016، ص 62.

وأشار مجلس الدولة في قراره رقم 26556 المؤرخ في 2006/10/31 إلى أنه غير مسموح بسحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها، ما لم تكن هناك أسباب موضوعية، ويجب أن يتم ذلك خلال فترة الطعن القضائي التي تستمر أربعة أشهر من تاريخ التبليغ.[1]

أما الإلغاء، فهو إنهاء الآثار القانونية لرخصة البناء للمستقبل فقط، ويجب أن يتم ذلك خلال الآجال المحددة قانونا. وتعتبر رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من البناء في الفترة المحددة في القرار الذي أصدرته، وسيتعين على المعني تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة، ما لم يطرأ تغيير في إجراءات التهيئة والتعمير يستدعي التجديد، وذلك وفقاً للمادة 57 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير عقود التعمير.[2]

[1] حمدي باشا، مرجع سابق، ص 93.
[2] ستي قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 62.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

يهدف هذا المطلب إلى استعراض وتحليل موضوع رخصة التجزئة، حيث يعنى بتوضيح مفهوم وتعريف رخصة التجزئة (الفرع الأول)، ويتناول شروط الحصول على هذه الرخصة (الفرع الثاني)، وأخيرا، يركز على الإجراءات والخطوات اللازمة لتقديم طلب رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

التجزئة العقارية هي عملية تقسيم العقارات العارية، سواء كانت ذات طابع حضري أو ريفي، إلى قطع صغيرة من الأراضي، بغرض بيعها أو تأجيرها لتلبية احتياجات محددة، سواء كانت للسكن أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية، بناءً على موقع المشروع العقاري بالنسبة لمركز المدينة وتخطيطه في وثائق التعمير، وتتضمن هذه العملية قطع الأراضي المتماثلة أو غير المتماثلة في المساحة.[1]

رخصة التجزئة هي إذن رسمي يتم منحه من قبل الجهات المختصة للمطورين والمقاولين للبدء في أعمال البناء والتعمير. وهي وثيقة إدارية ضرورية لتنفيذ أي عملية تجزئة، بغض النظر عن موقعها، حيث تُستخدم واحدة على الأقل من القطع المجزأة في إنشاء مبنى جديد، مع منح كل قطعة من القطع الحق في البناء، وفقًا لأحكام المادة 7 من المرسوم 15-19.[2]

عند الرجوع إلى المادة 57 من القانون رقم 2009، نجد أنه يشترط وجود رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم تقام على قطعتين أو أكثر من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات، بغض النظر عن موقعها. إذا كانت القطعة أو القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم ستستخدم في تشييد بناء، فيجب الحصول على رخصة التجزئة. على سبيل المثال، قد يكون لدى مالك العقار

[1] كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، جامعة باتنة، جوان 2016، العدد 06، ص 155.
[2] كمال تكواشت، نفس المرجع السابق، ص 156.

قطعة أرضية كبيرة يرغب في تجزئتها إلى جزئين، حيث يخطط لبناء عمارة في أحدهما وترك الجزء الآخر كفضاء، أو تخصيصه لإقامة مركز تجاري أو موقف للسيارات.[1]

تتخذ رخصة التجزئة شكل قرار وتصدر بواسطة السلطة المعنية بمجال التعمير، وهي تشمل البلدية، الولاية، أو الوزارة المعنية بالتعمير، استنادًا إلى الحالة وفقًا للمادة 16 من المرسوم 15-19. نظرًا للآثار المادية والقانونية لتقسيم العقارات غير المبنية إلى وحدات عقارية متعددة لغايات البناء، تخضع عملية التجزئة للقضاء الإداري للتعمير بالإضافة إلى القضاء العادي للتعمير.[2]

رخصة التجزئة تعتبر واحدة من آليات الرقابة التي تفرضها الدولة على البنايات لضمان امتثالها للقوانين. وبناءً على ذلك، يعد إلزام المرقي العقاري بالحصول على هذه الرخص قبل توقيع عقد البيع طريقة لتعزيز رقابة الدولة على البنايات المنشأة. وفي الوقت نفسه، تعتبر هذه الرخصة ضمانة للمشتري، حيث يتأكد من أن البناية التي ينوي شراؤها قد استوفت الشروط القانونية المتعلقة بالتخطيط والتعمير. وهذا يحميه من أي نزاعات محتملة مع السلطات بعد تسليم البناية.[3]

[1] سهام مسكر، علاقة المرقي العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا للأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 217.

[2] عمر أنفلوس. المراقبة وزجر المخالفات أعمال اليوم الدراسي المنظم، من قبل بليدة المنارة جليـز وكلـيـة الحقوق بمراكش. جامعة قاضي عياض. 2001، المغرب، ص 71.

[3] تسبية أعمر، مرجع سابق، ص 29.

الفرع الثاني: شروط رخصة التجزئة

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن يُقدم مالك الأرض المراد تجزئتها أو من ينوب عنه بطلب مُوَقّع للحصول على رخصة التجزئة، ويجب أن يرافق هذا الطلب بعدة وثائق تتوافق مع المتطلبات العمرانية. يُشترط في دراسة الطلب النظر في شروط مقدم الطلب ومضمونه.[1]

تتمثل الشروط المتعلقة بطالب الرخصة في أن يكون مالك الأرض بموجب سند ملكية قانوني، حيث يتمتع بالحق القانوني الخاص بالحصول على رخص التجزئة، بغض النظر عن نوع سند الملكية المقدم (شهادة توثيقية بنقل عقار بعد الوفاة، عقد إداري، دفتر عقاري أو حكم قضائي مشهر بالمحافظة العقارية). يحدد هذا المقتضى أن صاحب شهادة الحيازة طبقاً لقانون التوجيه العقاري رقم 90/25 ليس له الحق في الحصول على رخصة التجزئة، حيث إن الحيازة لا تُعتبر ملكية، وبالتالي لا يجوز التصرف في العقار المشمول بشهادة الحيازة.[2]

كما يمنح الوكيل أيضًا حق الحصول على رخصة التجزئة بصفة ولحساب الموكل، مع مراعاة القواعد العامة للوكالة في القانون المدني.[3]

عمومًا، يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة من قِبل مالك العقار، سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا عامًا، وفي هذه الحالة يُقدم الطلب من قِبل الشخص الذي يفوضه القانون لتمثيل الجهاز الإداري. كما يُمكن أن يكون مالك العقار شخصًا معنويًا خاصًا (مثل الشركات)، وفي هذه الحالة يقدم الطلب من قِبل الممثل القانوني للشركة وفقا للقوانين الأساسية للشركة.

[1] حمشة مكي، مرجع سابق، ص 384.
[2] عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 27.
[3] القانون رقم 05_07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، بتاريخ 13 ماي 2007.

الفرع الثالث: طلب رخصة التجزئة

المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تتطلب من مالك الأرض أو وكيله تقديم طلب رخصة التجزئة إلى الجهة المختصة مصحوبًا بالوثائق المطلوبة وفقًا لأحكام المادتين 08/09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. هذه الوثائق تتضمن:[1]

- **وثائق تثبت صفة الطالب،** مثل نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك هو المتقدم للطلب، وعقد الوكالة في حالة التقديم من الوكيل. ويحظر لحامل شهادة الحيازة الحصول على الرخصة، نظرا لعدم تغيير الوضع القانوني للعقار بالحيازة.
- **الوثائق التقنية ذات البعد العمراني** التي تشمل مخطط الموقع ومخطط الكتلة وبرنامج الأشغال ودفتر الشروط، وهي تهدف لتأكيد مطابقة المشروع للمتطلبات القانونية والتهيئة والتعمير.
- **الوثائق التقنية ذات البعد البيئي** التي تشمل مختلف الأمور المتعلقة بالبيئة، مثل معالجة المياه المسربة وتصفية الدخان وتأثير المشروع على المحيط والبيئة بشكل عام.

هذه الوثائق تعد جزءا أساسيا من ملف مشروع التجزئة، حيث تساعد السلطة الإدارية على تقييم المشروع بدقة والتأكد من مطابقته للضوابط والقوانين المعمول بها.

[1] حمشة مكي، مرجع سابق، ص 385 – 387.

المطلب الثالث: شهادة التعمير

يتناول هذا المطلب موضوع شهادة التعمير من خلال فرعين رئيسيين. يبدأ بتوضيح مفهوم وتعريف شهادة التعمير (الفرع الأول)، ويركز بعد ذلك على استعراض خصائص هذه الشهادة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي وثيقة إدارية تثبت أن العقار قد تم تطويره وتعميره وفقًا للقوانين واللوائح المحلية، تُسلم من قبل السلطة الإدارية المختصة للفرد، سواء كان طبيعياً أو معنوياً، بناءً على طلبه. تحدد هذه الشهادة حقوق الفرد فيما يتعلق بالبناء والاستخدامات المختلفة للأرض المعنية. بفضل هذه الشهادة، يكون الفرد على دراية بالتعليمات والقيود المتعلقة بملكيته للأرض، ويمكنه اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك إذا أراد التصرف في الأرض.[1]

لم يقم قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 بتعريف شهادة التعمير بشكل صريح، بل نص على مضمونها وعلى الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها، وذلك من خلال المادة 51 التي تنص على أن "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات[2] التي تخضع لها الأرض". وتُرك تعريف شهادة التعمير للنصوص التنظيمية، حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الملغى، وفي المادة الثانية منه تم تعريف شهادة التعمير على أنها "الوثيقة التي تسلم بناءً على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية". وهذا هو نفس التعريف الذي ذكرته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.[3]

[1] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 60.
[2] مصطلح "الارتفاقات" يشير إلى الاستخدامات الثانوية للأرض بجانب البناء الرئيسي، مثل الحدائق، والمرافق العامة، والمواقف للسيارات، والمسابح، والأسوار، وأي مرافق أخرى تكون جزءًا من المشروع العقاري. في السياق العام، يشير إلى جميع الهياكل أو المرافق التي تمتلكها أو تديرها المؤسسة أو الشخص المعني على الأرض بجانب المباني الرئيسية.
[3] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، مرجع سابق.

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير

وثيقة إدارية :شهادة التعمير تصدر من قِبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتعتبر بذلك عملاً إداريًا يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، وبالتالي تكون المنازعات المتعلقة بها مختصة للقضاء الإداري.

وثيقة إعلام :تعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلامية تحدد للشخص المعني مدى قابلية القطعة الأرضية للبناء عليها، وتحدد أيضًا مختلف الارتفاقات، بما في ذلك ارتفاقات التعمير المنصوص عليها في النصوص القانونية الخاصة.

إجراء اختياري :طلب شهادة التعمير يعتبر إجراء اختياريا مخولا لكل شخص ينوي البناء على القطعة الأرضية، ورغم عدم اكتراث القانون بالحصول عليها، فإن لها منفعة كبيرة قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بالمشروع.

الأشخاص المعنيين بها :لم يقتصر القانون الجزائري الأشخاص المخولين بطلب شهادة التعمير على فئة معينة، بل وسع النطاق ليشمل كل شخص معني بالبناء على القطعة الأرضية، بغض النظر عن صفته كمالك أو مستأجر.[1]

[1] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 63.

المبحث الثاني: الرقابة البعدية

تحقيقًا لأهمية الرقابة البعدية في مجال التعمير، يتناول هذا المبحث دراسة دور عقود التعمير في تنظيم هذه الرقابة، مع التركيز بشكل خاص على شهادة المطابقة كآلية رئيسية للرقابة البعدية. حيث يتم التطرق إلى مفهوم شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية في (المطلب الأول)، بالإضافة إلى إجراءات إعدادها والشروط اللازمة لتسليمها وتحديد السلطة المختصة بتسليمها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية

يقدم هذا المطلب نظرة شاملة عن شهادة المطابقة، حيث يُركز على تعريف هذه الشهادة ومفهومها (الفرع الأول)، ويتناول الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وما يترتب عنها من تأثيرات قانونية وتطبيقات عملية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي تعبر عن العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها. يتم من خلال هذه الشهادة التأكد من مدى الامتثال للقوانين والمواصفات المتعلقة بالبناء، بما في ذلك التصميم والمواصفات المدرجة في رخصة البناء والمقدمة مع طلب الترخيص بالبناء، بالإضافة إلى الوثائق الإدارية والتقنية اللازمة.[1]

ببساطة، تعد شهادة المطابقة تأكيدًا من الإدارة على صحة الأعمال المنجزة بموجب تراخيص البناء، وتأكيدًا على الامتثال للمواصفات والأحكام القانونية. بالتالي، لا يمكن استخدام أو استغلال أي مبنى دون الحصول على هذه الشهادة، سواء كان الاستخدام لأغراض سكنية أو تجارية أو غيرها.[2]

[1] عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة2008، ص 156.
[2] عزاوي عبد الرحمان، نفس المرجع السابق، ص 158.

وتعتبر شهادة المطابقة جزءًا من آليات الرقابة البعدية التي تتأكد من مطابقة الأعمال المنجزة للتصاميم الموافق عليها والمتفق عليها في رخصة البناء.[1]

عند الانتهاء من أعمال البناء، يتعين على المالك أو صاحب المشروع طلب شهادة المطابقة، التي تثبت جاهزية المبنى للاستخدام دون أي مخاطر على المستخدمين، كما تؤكد أن الأعمال تمت وفقًا للمواصفات المطلوبة ودون المساس بحقوق الآخرين، مثل حقوق الارتفاع.[2]

وبالتالي، تعتبر شهادة المطابقة أداة إدارية تعبر عن رقابة الإدارة وترخيصها للاستخدام المناسب للمبنى المنجز.

[1] عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة 2005، ص 67.
[2] خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، رسالة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق- جامعة قسنطينة 2007/2008، ص 118.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

شهادة المطابقة تعتبر أساسية في إعادة النظام العمراني العام، حسبما ينص عليه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91_177 المتعلق بالتهيئة والتعمير. إذ تُعتبر هذه الشهادة وثيقة إدارية تُسلم بعد الانتهاء من الأعمال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المعتمدة وشروط رخصة البناء. كما تفرض التزامات وقيودًا على المرخص له بالبناء، بهدف إعلام الإدارة وتمكينها من ممارسة رقابتها البعدية وحماية المصلحة العامة والأفراد من أي أضرار محتملة جراء الأعمال.[1]

وتعد شهادة المطابقة أهم عقد في عقود التعمير؛ حيث تظهر انتقال الملكية العقارية المبنية والجاهزة للاستخدام والاستغلال، خاصة إذا كانت المباني مخصصة للسكن أو الاستخدامات الاجتماعية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، وذلك وفقا لأحكام المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1412 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09_307 المؤرخ في 03 شوال عام 1430 الموافق ل 22 سبتمبر سنة 2009.[2]

ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمرا إلزاميا، وفقا لأحكام المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم، التي تنص على أنه "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أعمال البناء والتهيئة الخاصة به أن يطلب استخراج شهادة المطابقة للأعمال المنجزة، وفقا لأحكام رخصة البناء".[3]

[1] عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص 22.
[2] دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014، ص 12.
[3] دردوري زوليخة، نفس المرجع السابق، ص 12.

المطلب الثاني: إجراءات وشروط تسليم شهادة المطابقة

يتناول هذا المطلب دراسة شاملة حول شهادة المطابقة، حيث يركز على إجراءات إعداد هذه الشهادة (الفرع الأول)، ويتناول شروط تسليمها (الفرع الثاني)، ويُسلّط الضوء على السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إجراءات إعداد شهادة المطابقة

1. طلب الحصول على شهادة المطابقة (دراسة الطلب وإجراءاته)

طلب الحصول على شهادة المطابقة لا يُعتبر مجرد طلب عادي كغيره من الطلبات؛ بل يمثل الجوانب الحقيقية والمادية للواقعة، وهو السبب الجوهري في إصدار القرار الإداري بشأن صدور شهادة المطابقة كإجراء قانوني.[1]

للحصول على شهادة المطابقة، يتعين على الفرد أو الكيان المعني إيداع طلبه لدى الجهات المختصة، مرفقاً بملف يحتوي على بعض الوثائق المطلوبة. فيما يلي شرح لهذه الخطوات:

1.1. إيداع الطلب:

تبدأ إجراءات منح شهادة المطابقة بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة، وهي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء، سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. يعتبر هذا الإجراء ضرورياً لمنح شهادة المطابقة، حيث لا يمكن الحصول عليها دون تقديم الطلب. وتنص قوانين التعمير في الجزائر على هذا الأمر، مشددةً على ضرورة تقديم الطلب من قبل المالك أو صاحب المشروع، وفقاً لمفهومه المنصوص عليه في المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94_07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994 معدل بالقانون رقم 04_06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. يُقصد بصاحب المشروع كل شخص

[1] عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 569.

طبيعي أو معنوي يتحمل المسؤولية عن تكليف منفذ أو مقاول بناء يكون المالك أو حائزاً على حقوق البناء للعقار وفقًا للتنظيم والقوانين المعمول بهما.[1]

بعد الانتهاء من الأعمال، يتم تقديم تصريح بانتهاء الأعمال، في نسختين مقابل وصل إيداع، خلال فترة لا تتجاوز ثلاثين يومًا من الانتهاء من الأعمال. يتعين على الطالب في هذا التصريح تأكيد انتهاء الأعمال، ويتم إيداع هذا التصريح في مقر المجلس الشعبي البلدي بموقع البناء. كما يتم إرسال نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المسؤولة عن التعمير على مستوى الولاية.

2.1. الملف الواجب إرفاقه بالطلب:

الملف المرفق مع طلب شهادة المطابقة يتضمن الوثائق التالية:[2]

- ❖ الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء الممنوحة.
- ❖ نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- ❖ أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- ❖ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1.
- ❖ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- ❖ المخططات لكل طابق والواجهات كما تم اكتمالها بالمقياس المطلوب.
- ❖ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

هذه الوثائق تعتبر ضرورية للتحقق من مطابقة البناية للمواصفات والشروط المعمول بها، وتسهيل عملية منح شهادة المطابقة.

[1] المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 معدل بالقانون رقم 04_06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 7 جمادى الأول عام 1430 الموافق ل 2 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية، العدد 27.

2. دراسة الطلب والتحقيق في شهادة المطابقة

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في المدة المنصوص عليها في المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 معدل ومتمم، والتي تبلغ ثلاثين يومًا، يُحمِّل المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي الالتفات إلى دراسة طلب شهادة المطابقة وإجراء التحقيقات اللازمة. [1]

لتحقيق المطابقة، تتشكل لجنة تضم ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بالإضافة إلى ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، خاصة الحماية المدنية.

تُعقد اجتماعات هذه اللجنة بناءً على دعوة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، لدراسة طلب الشهادة وإصدارها، ويكون ذلك في مدة لا تتجاوز ثلاثة أسابيع بعد تقديم التصريح بانتهاء الأعمال لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويُخطر خلال ثمانية أيام المستفيد من رخصة البناء بالحضور إلى الموقع ومعاينة الأعمال التي تم إنجازها، وذلك تطبيقاً لحق المستفيد طالب الشهادة في الإعلام. [2]

بعد زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء المنجزة، يقوم أعضاء لجنة المراقبة بإعداد محضر يشتمل على جرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، ويتضمن جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة بشأن مدى المطابقة التي تمت معاينتها. ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر. [3]

[1] عزري الزين، مرجع سابق، ص 67.
[2] المرجع نفسه، ص 68.
[3] المرجع نفسه، ص 69.

الفرع الثاني: شروط تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا بشأن الحصول على شهادة المطابقة.

1. تسليم شهادة المطابقة

بعد إجراء المراقبة، تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرًا يذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. بالإضافة إلى ذلك، يقدم ممثلو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية مقترحاتهم إلى السلطة المختصة بهدف تسليم شهادة المطابقة.[1]

تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد[2] مطابقة الأعمال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بهما، بالإضافة إلى مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها، وفقًا لما جاء في الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 معدل ومتمم.[3]

2. رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا تم التأكد من وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء الممنوحة، فإنه يتم منح شهادة المطابقة لطالبها. ويتعلق نطاق عدم المطابقة بشكل أساسي بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم التي تم إعدادها من قبل المهندس المعماري.

وفي حال أظهرت عملية الجرد عدم إنجاز الأعمال وفقا للتصاميم المعتمدة وأحكام رخصة البناء، يتم تأجيل تسليم شهادة المطابقة. ويتعين على السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وتطلب منه استكمال واستدراك أوجه ومظاهر عدم المطابقة، ويتم تحديد أجل لإجراءات المطابقة وفقًا لما جاء في الفقرتين 3 و4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم

[1] نعيم مغبغب، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، دار النهضة العربية، مصر 2001، ص 25.
[2] محضر الجرد: هو عبارة عن وثيقة تحررها لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء وتسلم رفقه الشهادة.
[3] عزري الزين، مرجع سابق، ص 70.

176-91 معدل ومتمم، حيث ينص على أنه إذا أُظهرت عملية عدم إنجاز الأعمال وفقًا للتصاميم المعتمدة وأحكام رخصة البناء، فإن السلطة المختصة تخطر المعني بعدم امكانية تسليمه شهادة المطابقة. ويُطلب منه تصحيح مظاهر الخلل وعدم المطابقة مع أحكام القانون ورخصة البناء، ويتم تحديد فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لتنفيذ هذه الإجراءات. وبعد انقضاء هذا الأجل، تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة إذا توافقت الأعمال مع التصاميم وأحكام رخصة البناء، أو ترفضها عند الاقتضاء، وتُباشر بالإجراءات القانونية اللازمة وفقًا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.[1]

تمنح الإدارة فترة قصوى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها، وهي ثلاثة أشهر كحد أقصى، لتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام القانون ورخصة البناء. وقبل اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية، التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المعتمدة، يُضاف إلى هذا الأجل أجلان آخران:[2]

الأول: ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم طلب التصريح بانتهاء الأعمال. يُلزم خلالها الإدارة باتخاذ قرار بشأن طلب المطابقة وتسليم الشهادة، وعند انقضاء الأجل، تنتقل الإدارة إلى مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني: إذا رفضت السلطات المختصة عن عمد أو سهوٍ تسليم شهادة المطابقة، يحق لطالب الشهادة رفع تظلم سلمي حسب الحالة. وإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولًا عن تسليم شهادة المطابقة، يرفع التظلم إلى الوالي المختص إقليميًا. أما إذا كان الوالي مسؤولًا عن تسليم الشهادة، فيتم رفع التظلم إلى الوزير المكلف بالتعمير، وفقًا لما جاء في المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176. في حالة عدم الاستجابة للطعن خلال الفترة المحددة وهي شهر واحد من تاريخ ايداع الطعن، تُعتبر شهادة المطابقة مسلمة إلى الطالب بقوة القانون.

[1] أمال حلتيم، الرقابة على حركة العمران في التشيع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2011، ص 83.

[2] عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، جامعة باتنة 2012، ص 148.

الفرع الثالث: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون، وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تصدر هذه الشهادة. إذا تجاوزت أي جهة إدارية هذا الاختصاص، فإنها قد تعرض شهادتها للإلغاء بسبب عدم الاختصاص، وهذا ينطبق سواء كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. وبالتالي فإن مدير ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري لا يملك صلاحية إصدار هذه الشهادة، بل يجب عليه احترام الاختصاص والتوجه إلى الإدارة المعنية لطلب الحصول على الشهادة. ووفقاً لنص المادة 75 من القانون 90-29 معدل ومتمم، يتضح لنا أن هناك سلطات محددة مخولة بمنح شهادة المطابقة، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.[1]

يتضح لنا من نص المادة أن هناك سلطات مخولة بمنح شهادة المطابقة، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي. يتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من تسليم شهادة المطابقة في جميع البنايات التي لم يتم تصنيفها، كالبنايات المنشئة لغرض السكن، كما جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.[2]

أما بالنسبة للبنايات التي يخول فيها للوالي تسليم شهادة المطابقة، فتشمل:

- البنايات والمنشآت التي تم إنشاؤها لحساب الدولة أو الولاية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع والتخزين للطاقة.

[1] المادة 75 من ال القانون رقم 90 _29، مرجع سلبق.
[2] المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1412 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09_307 المؤرخ في 03 شوال عام 1430 الموافق ل 22 سبتمبر سنة 2009 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، العدد 26.

المبحث الثالث: الرقابة بواسطة مخططات التهيئة والتعمير PDAU وPOS

يتناول القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مشيرا إلى الآليات المستخدمة في هذا الإطار وموضحاً الخطوات اللازمة لإعداد والموافقة عليها. هذا ويشمل القانون بنوداً تختص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي.[1]

في هذا المبحث، سندرس المخطط التوجيهي PDAU (المطلب الأول)، ومخطط شغل الأراضي POS (المطلب الثاني)، سنقدم نظرة عامة عن محتوى كل مخطط والإجراءات المتبعة في إعداده، مع التركيز على تشكيلته والخطوات اللازمة للمصادقة عليه.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي PDAU

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وثيقة تستهدف التخطيط للتنظيم العام للنمو العمراني، وتحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للمنطقة المعنية، سواء كانت بلدية أو عدة بلديات. يُعد هذا المخطط أداة رئيسية للتخطيط المجالي وإدارة التطوير الحضري.[2]

يهدف هذا المطلب إلى استكشاف المخطط التوجيهيPDAU ، حيث يركز على تحليل محتوى هذا المخطط بشكل مفصل (الفرع الأول)، ويتناول الإجراءات والخطوات المتبعة في إعداد هذا المخطط التوجيهي (الفرع الثاني).

[1] المادة 10 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.
[2] أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011، ص 19.

الفرع الأول: محتوى المخطط

يشتمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على العناصر التالية:[1]

- **التقرير التوجيهي:** يعرض تحليلًا للوضع الراهن والإمكانيات الأساسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية، الديموغرافية، الاجتماعية والثقافية للمنطقة المعنية، بالإضافة إلى النمط المقترح للتهيئة وفقًا للتوجيهات الخاصة بالتخطيط العمراني.
- **التقنين:** يحدد القواعد المطبقة لكل منطقة ضمن القطاعات كما هي موضحة في المواد 20 و21 و22 و23 من القانون رقم 2002 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- **الوثائق البيانية:** تشمل المخططات الآتية:[2]

- **مخطط الواقع القائم:** يظهر البنية الحالية والطرق الرئيسية والشبكات المختلفة.
- **مخطط التهيئة:** يحدد حدود القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير مستقبلًا، الغير قابلة للتعمير، بالإضافة إلى بعض أجزاء الساحل، الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الصبغة التاريخية والثقافية البارزة.

الفرع الثاني: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177 على أن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم من خلال مداولة يقوم بها المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[3]

ترسل هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتعرض للعموم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية لمدة شهر كامل لتمكين المواطنين من الاطلاع عليها. بعد ذلك، يُصدر الوالي قراراً يحدد المحيط الذي يغطيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب يتبع لولاية واحدة[4]. أما إذا شمل التراب ولايات مختلفة، فإن القرار يصدر

[1] القانون رقم 90-29، مرجع سابق.
[2] سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 174-175.
[3] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج رعدد 26 لسنة 1991.
[4] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، نفس المرجع السابق.

بالاشتراك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية. إذا تعلق الأمر بتراب يشمل بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية أن يعهدوا بمهمة إعداد المخطط لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.[1]

بعد ذلك، يتم إرسال إخطار كتابي لرؤساء غرف التجارة، رؤساء الجمعيات المحلية، رؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية للتشاور وإبداء الرأي حول عملية إعداد المخطط. يُمنح هؤلاء المستلمون مهلة خمسة عشر يومًا (15 يومًا) تُحتسب من تاريخ استلام الرسالة لتقديم آرائهم. كما تُضيف المادة 8 من المرسوم المذكور أنه يجب استشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بشكل إلزامي.[2]

- ❖ تحت مظلة الهيئات والمصالح العمومية المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء، ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو في المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يطرح مشروع المخطط المصادق عليه لإجراء تحقيق عام يستمر لمدة 45 يومًا بناءً على قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية. يُرسل المخطط، بعد إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت، مع سجل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميًا بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي. يتلقى الوالي آراء المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما من تاريخ استلام الملف، وذلك وفقًا للمادة 14 من المرسوم ذاته.[3]

يتم المصادقة على المخطط برفقة رأي المجلس الشعبي الولائي طبقًا للمادة 27 من القانون رقم 90-29 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 كالتالي:[4]

- ❖ يصدر الوالي قرار المصادقة بالنسبة للبلديات أو مجموعات البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200,000 نسمة.

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، نفس المرجع السابق.
[2] المادة 8، المرجع نفسه.
[3] المادة 14، المرجع نفسه.
[4] المادة 27 من القانون رقم 90-29 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مراجع سابقة.

- ❖ بالنسبة للبلديات أو مجموعات البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 200,000 نسمة، يصدر قرار المصادقة بشكل مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ❖ أما البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500,000 نسمة فأكثر، فيتم إصدار مرسوم تنفيذي للمصادقة على المخطط بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين وبناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

بعد المصادقة، يتم إبلاغ المخطط للجهات المحددة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 وهذه الجهات هي: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الاقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجارية الغرف الفلاحية.[1]

أخيرا، يتم نشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعرض للعموم في الأماكن المخصصة عادة للإعلانات الرسمية المتعلقة بالمواطنين. على السلطات المعنية التزام بمراعاة محتوياته وتطبيقها.

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، نفس المرجع السابق.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

تقر المادة 31 من قانون 90-29 بأن مخطط شغل الأراضي يعد بشكل مفصل ويتماشى مع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. هذا المخطط ينظم بصورة دقيقة حقوق استخدام الأراضي والبناء وغالبا ما يغطي تراب بلدية بأكملها، محددًا القواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء بما يتوافق مع الأنظمة المستفادة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

تستخدم مخططات شغل الأراضي للتخطيط المفصل وفقا لتوجهات التعمير المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. هذه المخططات توضح خصائص المباني مثل طريقة البناء، المساحة، والمظهر الخارجي. وفقاً للمادة 34 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يجب أن يشمل مخطط شغل الأراضي كل بلدية أو جزء منها.[2]

يستهدف هذا المطلب استعراض وتحليل مخطط شغل الأراضي POS، حيث يركز على تحليل تشكيلة هذا المخطط بشكل مفصل (الفرع الأول)، ويتناول الإجراءات والخطوات المتبعة في إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تشكيلة المخطط

مخطط شغل الأراضي يشتمل على نوعين رئيسيين من الوثائق:[3]

1. الوثائق المكتوبة:

- **مذكرة تقديم:** توضح التناسق بين أحكام مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى البرامج المعتمدة للتنمية المستقبلية للبلديات المعنية. تهدف هذه المذكرة إلى ضمان التوافق وتجنب الاختلالات في الأهداف أو الموضوعات.[4]

[1] المادة 31 من قانون 90-29 معدل ومتمم، مرجع سابق.
[2] المادة 34، المرجع نفسه.
[3] منصوري نورة، مرجع سابق، ص 30.
[4] جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص 54.

❖ **القواعد الخاصة:** تنظم كل منطقة بمراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على أجزاء معينة من الأراضي الوطنية، مثل:[1]

- **الساحل:** يخضع لقانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 الذي يحدد قواعد الحماية الخاصة به.
- **الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة:** تحكمها قواعد حماية وفق قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- **الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد:** تخضع لتنظيمات خاصة بالاستخدام الأمثل لها.

يظهر التنظيم، بالإضافة إلى ذلك، الشروط المتعلقة بتوظيف الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق، وموقع المباني بالنسبة للطرق العامة والبنية التحتية المرتبطة بها، وارتفاع المباني وجمالياتها الخارجية، وتخصيص مواقف السيارات. بالإضافة إلى ذلك، يُحدد المنشآت والتجهيزات العامة ومواقعها، ويُحدد الطرق والشبكات المختلفة التي يتحملها الجهاز الحكومي وفقًا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى الجداول الزمنية لإنجازها من قبل السلطات المحلية.

2. الوثائق البيانية:

❖ **مخطط بيان الموقع:** بمقياس 2000/1 أو 5000/1.

❖ **مخطط طوبوغرافي:** بمقياس 500/1 أو 1000/1.

❖ **خارطة:** بمقياس 500/1 أو 1000/1، تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والكبرى.[2]

❖ **مخطط الواقع القائم:** بمقياس 500/1 أو 1000/1، يبرز الإطار المشيد الحالي والبنى التحتية المختلفة.

[1] الفصل الرابع من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 لسنة 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج رعدد 26 لسنة 1991.

❖ **مخطط تهيئة عامة ومخطط التركيب العمراني:** كلاهما بمقياس 500/1 أو 1000/1، يحدد المناطق القانونية المتجانسة ويتضمن تفاصيل لائحة التنظيم.[1]

الفرع الثاني: اجراءات اعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

سيتم تطوير مخطط شغل الأراضي بناءً على مناقشات يعقدها المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية المعنية. يجب أن تشمل هذه المناقشات عناصر محددة تتضمن التذكير بالحدود المحددة للمخطط وفقاً للمعايير الموضحة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. كما يجب أن تُعرض طرق مشاركة الإدارات العامة والهيئات والمصالح العمومية في إعداد المخطط، مما يعني توسيع نطاق التشاور في العملية التخطيطية.[2]

يتم إرسال المداولة المذكورة إلى الوالي المختص إقليمياً وتعلن في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية لمدة شهر. بعد انقضاء فترة المداولة، يتم تحديد الحدود رسميًا بقرار من الوالي إذا كانت الأراضي تابعة لولاية واحدة، أو من قبل الوزير المسؤول عن التعمير بالتعاون مع الوزير المسؤول عن الجماعات المحلية في حال كانت الأراضي تابعة لعدة ولايات. من جانبه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتجميع آراء وإبلاغ مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية، بما في ذلك رؤساء غرف التجارة وغرف الزراعة ورؤساء المنظمات المهنية، الذين يملكون مهلة 15 يومًا من تاريخ استلامهم للقرار لتقديم آرائهم إذا كانوا يرغبون في المشاركة في إعداد المخطط.

الإدارات العمومية والمصالح الحكومية المطلوب استشارتها بالضرورة تشمل تلك المعنية على مستوى الولاية والمستويات المحلية[3]. يتم إرسال مشروع مخطط شغل الأراضي إلى جميع الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة، ويُمنح لهم مهلة 60 يومًا لتقديم

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، لسنة 1991.
[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، نفس المرجع السابق.
[3] المادة 8، المرجع نفسه.

آرائهم وملاحظاتهم. بعد هذه المرحلة، يخضع المشروع لتحقيق عمومي، وهو خطوة أساسية تمكّن المواطنين من المشاركة في إدارة شؤون بلديتهم.[1]

يتم المصادقة على المخطط وفقاً للمادة 15 من المرسوم المعمول به، حيث يقوم المجلس الشعبي البلدي بمداولة تأخذ في الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي. بعد ذلك، يُعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي عن المخطط المصادق عليه ويجعله متاحاً للجمهور. أما مراجعة المخطط فلا تتم إلا وفق الشروط المحددة في المادة 37 من قانون 90-29، التي تتضمن الحالات التالية: إذا لم يتم إنجاز سوى ثلث حجم البناء المتوقع في المخطط ضمن الأجل المحدد، أو إذا كانت البنايات الموجودة في حالة خراب أو قِدم يستدعي تجديدها، أو إذا تعرض الإطار المبني لتدهور ناتج عن ظواهر طبيعية.[2]

[1] عباسي رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، القانون العام للأعمال كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011-2012، ص 55.
[2] المادة 37 من قانون 90-29، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال هذا الفصل، تطرقنا إلى الجانب التطبيقي في موضوعنا المتمثل في الرقابة الإدارية بواسطة عقود التعمير وفقًا لأهم القوانين والتعديلات الطارئة عليها، مثل القانون رقم 15_19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالتعديل والتكميل عليها، ومخططات التهيئة والتعمير.

تقسم الرقابة الإدارية في مجال الترقية العقارية إلى رقابة قبلية تتمثل في منح عدة رخص والشروط اللازمة للحصول على عقود التعمير، مثل رخصة البناء التي تعتبر الموافقة الرسمية للبدء في أي مشروع متعلق بالبناء، ورخصة التجزئة، وشهادة التعمير. تتمثل كل هذه العقود في الرقابة القبلية لنشاط الترقية العقارية.

أما الرقابة البعدية، فتتمثل في منح شهادة المطابقة وهي جزء من آليات الرقابة البعدية التي تؤكد مطابقة الأعمال المنجزة للتصاميم والموافقة عليها والاتفاق عليها في رخصة البناء. وتتمثل الرقابة بواسطة مخططات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي وإجراءات الحصول على هذه المخططات.

الخاتمة

الخاتمة :

إن الدراسة الفعلية لمقياس الترقية العقارية لبحثنا ما هي إلا وجهة بحثية مختصرة حول تداول القوانين وتطورها على هذا النشاط العقاري، الذي بذل فيه المشرع الجزائري قصارى جهده لإرساء ترسانة قانونية تتماشى مع الطبيعة السكنية التي اتخذتها الدولة منذ الاستقلال. ومن الملاحظ في القوانين السابقة أن نشاط الترقية العقارية لم يُؤخذ كمهنة كباقي المهن المتعلقة بالسكن من رقابة فعلية إدارية أو غيرها، على عكس ما تبناه المشرع في القانون رقم 11_04، الذي نظمها كمهنة متعلقة بمجال البناء، كما عمل على فكرة تدعيم هذا النشاط بداية من الدعم المالي والرقابة الإدارية التي تنشط في هذا المجال العقاري.

ومما لا شك فيه أن الهدف وراء اتخاذ الآليات المذكورة ما هو إلا السعي الحقيقي في تطوير نشاط الترقية العقارية، الذي بات اليوم يسهر على تحقيق الرغبة في الحصول على السكن، الذي مر به تطور ملحوظ، وذلك من خلال تقنين هذا النشاط وتفعيل العقوبات الصارمة على كل القائمين بهذا المجال. بداية من المرقي العقاري الذي كلفه القانون مسؤولية تحمل كافة أخطاءه المهنية دون غيره، من خلال جملة من الصلاحيات المخولة له قانونا. كذلك، تلعب الرقابة الإدارية دورا فعالا في إنجاح هذا النشاط، وذلك بإصدار عقود التعمير الموضحة في بحثنا، حيث تقسم إلى رقابة قبلية وبعدية، كذلك الرقابة بواسطة مخططات التهيئة والتعمير، كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط PDAU وشغل الأراضي POS.

وبالإجابة على الإشكالية المطروحة، توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات التي سنبرزها كالآتي:

النتائج:

- **من حيث التطور القانوني للترقية العقارية:** إن تداول القوانين حول نشاط الترقية العقارية ما هو إلا اهتمام من المشرع حول تشجيع الاستثمار في هذا المجال.

- **من حيث مراعاة الدخل العام للمواطنين:** سن المشرع للقانون 11_04 ناتجًا عن تدارك النقص التشريعي في قوانين سابقة، حيث عمل على تدعيم الصيغ السكنية، مراعيًا في ذلك ظروف المواطنين أصحاب الدخل الضعيف أو أصحاب الدخل المرتفع.

- **من حيث مسايرة التطورات في المجال العقاري:** محاولة المشرع الجزائري مواكبة التطورات في الجانب العقاري.

- **من حيث الدعم المالي وإشراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية:** ساهم التمويل المالي في مجال الترقية العقارية في التخفيف من أزمة السكن التي نشهدها اليوم، محققًا نتائج متقدمة نوعًا ما.

- **من حيث الرقابة الفعلية والعقوبات المحددة قانونا:** الرقابة على نشاط الترقية العقارية تحد من المعاملات الغير شريفة وتفرض عقوبات صارمة على كل مخالفي تسوية البنايات المحددة قانونًا من خلال عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير.

- **من حيث ما يتميز به القانون 11_04:** الهدف من القانون 11_04 هو تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

التوصيات:

- **من حيث الرقمنة:** رقمنة قطاع السكن وتسهيل التعاملات العقارية إلكترونيا لتخفيف العبء على المواطن والإدارة.
- **من حيث الجمال العمراني للمدينة:** العمل على تحسين صورة العقار والجمال العمراني بما يتماشى مع التنمية الوطنية المستدامة من أجل بيئة عقارية راقية ومريحة.
- **من حيث الحفاظ على بنية عقارية قوية:** الحرص على صيانة دورية للمشاريع بعد تسليمها وتنصيب لجنة مختصة برقابة الصيانة الفعلية للحفاظ على قوة عقارية دائمة وجميلة ونظيفة.
- **من حيث راحة المستفيد من السكن:** تطوير شكل السكنات الموزعة سواء المدعمة من الدولة أو من القطاع الخاص من عمارات شاهقة إلى سكنات مستقلة لتوفير راحة أكبر للمستفيد من السكن.
- **من حيث رقمنة وتخفيف العبء على الإدارة:** العمل على تسهيل الحصول على عقود التعمير من خلال فتح منصات خاصة بتسليمها وفقًا لشروطها المحددة قانونًا، وذلك تكريسًا لتقنية الرقمنة.
- **من حيث مراعاة أصحاب الدخل الضعيف:** مراعاة الدخل الضعيف للمواطنين من خلال تخفيض أسعار العقارات، وكذلك مراعاة زيادة سعر السكنات المؤجرة نتيجة تخلف دفع المبلغ لمدة شهر أو شهرين أو ما يعرف بـ "Rautard" خاصة من ديوان الترقية والتسيير العقاري

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مديرية المصالح التقنية
مصلحة التعمير و البناء
مكتب التعمـــــــير

تبسة في .....

قرار يتضمن شهادة مطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :بلدية تبسة /عوايشية عبد الرحمان

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2024/04/22.

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد):..... .
الساكن(ة) بـ: تبسة .

بخصوص أشغال: سكن بالطابق الأرضي + سطح . الكائن بـــ : التحصيص السكني ذو الطابع الإجتماعي 157 حصة العرامي الحصة رقم 68 المنطقة الحضرية الجديدة رقم 03 بلدية تبسة.

-بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر/ 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.

-وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

-وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية /2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

-وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 المتضمن قانون البلدية.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها).

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22- 55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- و بمقتضى قرار رخصة بناء تعديلية رقم:.... /2023 الصادرة بتاريخ :../.../2023 .

صفحة 1\2

Scanné avec CamScanner

– و بمقتضى محضر معاينة ميدانية رقم: ../2024 الذي تم إعداده بتاريخ:... /.../2024.

يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : تسلم شهادة المطابقة و تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية :

سكن بالطابق الأرضي + سطح . الكائن بـــ : التحصيص السكني ذو الطابع الإجتماعي 157 حصة العرامي الحصة رقم 68 المنطقة الحضرية الجديدة رقم 03 بلدية تبسة.

المادة 2:تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويين و يكون تقسيمها كما يأتي:

1/– المستوى الأول: سكن بالطابق الارضي .

2/– المستوى الثاني : سطح .

تبسة في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم : .....

بتاريـــخ : .....

بمبلـــغ : .....دج

EXEMPLE

صفحة 2\2

Scanné avec CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مديرية المصالح التقنية
مصلحة التعمير و البناء

تبسة في .....

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :بلدية تبسة / عوايشية عبد الرحمان.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2024/01/30.

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد): ..... .

الساكن(ة) بـ: تبسة .

بخصوص أشغال : محلات تجارية بالطابق الأرضي + أرض شاغرة. الكائن بـ: المنطقة الحضرية رقم 04 بلدية تبسة.

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية /2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 المتضمن قانون البلدية.
- وبمقتضى القانون رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها).
- و بمقتضى القرار رقم 857المؤرخ في 10 ماي 2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- و بمقتضى قرار رخصة بناء رقم:2023/693 الصادرة بتاريخ: 2023/05/23.
- وبمقتضى شهادة مطابقة رقم : 2023/166 الصادرة بتاريخ: 2023/10/22.
- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم: 04/ 2024 بتاريخ: 30 و 31 /2024/01 .

يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات التالية :

- إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين المساحات – الطرق – ممرات الراجلين – الأرصفة توقف السيارات – مساحات اللعب – المساحات العمومية ...إلخ ،كما يجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار .
- إحترام ومطابقة الأشغال المذكورة والمرسومة على المخططات والتصاميم المرفقة .

صفحة 2\1

Scanné avec CamScanner

-تبرأ الإدارة من أي نزاع ينتج عن هذا التقسيم .

- إن السادة الأمين العام ، مدير التعمير والبناء ، المدير التقني وفرقة شرطة العمران وحماية البيئة مكلفون كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذه الشهادة.

المادة 2:تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم و مساحاتها في:

1/- القطعة A: بمساحة:300 م^2 : متمثلة في عقار مبني معد للاستعمال التجاري يتكون من محلات تجارية بالطابق الارضي.

- من الشمال:ممر يفصله ملعب جواري.
- من الجنوب : رصيف يفصله عن طريق.
- من الشرق: رصيف يفصله عن طريق..
- من الغرب: القطعة B.

2/- القطعة B: بمساحة : 300 م^2 : متمثلة في قطعة أرض شاغرة.

- من الشمال: ممر يفصله ملعب جواري.
- من الجنوب: رصيف يفصله عن طريق.
- من الشرق: القطعة A.
- من الغرب: رصيف يفصله عن طريق.

المادة3:مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث(3) سنوات إبتداءا من تاريخ تبليغها.

وصل رقم : .....

بتاريـــخ : .....

بمبلـــغ : .....دج

تبسة في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

EXEMPLE

صفحة 2\2

Scanné avec CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مديرية المصالح التقنية
مصلحة التعمير و البناء
مكتب التعمـــــــير

تبسة في .....

قرار يتضمن شهادة قابلية الإستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :بلدية تبسة / عوايشية عبد الرحمان.
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2024/02/21.

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد):الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين -تبسة .

الساكن(ة) بـ: تبسة .

بخصوص أشغال : قابلية الإستغلال لتجزئة 143 حصة سكنية فردية .الكائن بـ: المنطقة الحضرية الجديدة رقم 04 الموقع :" ب " مخطط شغل الاراضي رقم 21 بلدية تبسة .مساحتها:56308 م^2

-بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر/ 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

-وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

-وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية /2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

-وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 المتضمن قانون البلدية.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها).

- و بمقتضى القرار رقم 857المؤرخ في 10 ماي 2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- وبمقتضى قرار رخصة التجزئة – قرار ولائي – تحت رقم:2017/197 بتاريخ:2017/02/07.
- وبمقتضى المراسلة رقم:2021/4512 الصادرة عن السيد:رئيس دائرة تبسة المتضمنة محاضر إستلام مؤقت للتحاصيص الإجتماعية.
- وبمقتضى محضر جرد آراء رقم: 2024/38 بتاريخ:2024/02/21.

صفحة 1\2

Scanné avec CamScanner

يقرر ما يأتي:

مادة وحيدة: تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية:

- أشغال التسوية :90%.
- أشغال الطرقات: 80%.
- أشغال الصرف الصحي: 90%.
- أشغال مختلف الشبكات: 40%.
- أشغال تهيئة عامة: 90%.

وصل رقم : .....

بتاريـــخ : .....

بمبلـــغ : .....دج

رئيس المجلس الشعبي البلدي

EXEMPLE

صفحة 2\2

Scanné avec CamScanner

الجـمهورية الجـــزائرية الديـمقراطية الشـــعبية

ولاية :تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مصلحة التعمير و البناء
مكتب التعمير

وصل رقم : .....
بتاريـــخ : .....
بمبلـــغ : .....

قرار يتضمن رخصة بناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم ...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة

ولاية:تبســـة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :بلدية تبسة / عوايشية عبد الرحمان.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2024/04/23 .

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد : .....

الساكن(ة) بـ: تبسة .

بخصوص أشغال: بناء سكن بالطابق الارضي + سطح. الكائن بـ :تحصيص 86 حصة المجموعة الحضرية الجديدة رقم 04 الحصة رقم 04 بلدية تبسة مساحتها : 240 م^2 .

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 -المتضمن قانون البلدية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها).
- و بمقتضى القرار رقم 857 المؤرخ في 10 ماي 2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم: ..../2024 بتاريخ: ..... /...../2024.

صفحة 2\1

يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : تسلم رخصة البناء لانجاز : بناء سكن بالطابق الارضي + سطح. الكائن بـ :تحصيص 86 حصة المجموعة الحضرية الجديدة رقم 04 الحصة رقم 04 بلدية تبسة مساحتها : 240 م^2 .

المادة الثانية :يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:

1 إحترام المخططات والتصاميم المرفقة بالطلب والتقيد بالتعديلات و التحفظات الواردة عليها.

2إحترام التراصف وحقوق الإرتفاق.

3 يجب الرجوع إلى الجهة مانحة الرخصة عند البداية الأشغال ونهايتها.

4 يجب إخبار الجهة مانحة الرخصة عند بداية الأشغال.

المادة3: مدة صلاحية رخصة البناء ، إبتداء من تاريخ تبليغها ، هي:03 سنوات.

المادة4: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة5:تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1) .

المادة6:بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو إستئنافها إجباريا بعد إنقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ،ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة7:يجب ان تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8:يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار.

المادة9:يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة10:يجب ان تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

ملاحظة: ان البلدية تتبرأ من مسؤولية دراسة هيكل البناء و التي تقع على عاتق المهندس المدني المختص طبقا للتعليمة الوزارية رقم : 423/و ت س / 2003 المؤرخة في 2003/05/26 و الملحقة بالتعليمة رقم 03/973 المؤرخة في 2003/06/05 .

تبسة في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

صفحة 2\2

الجـمهورية الجـزائرية الديـمقراطية الشـــعبية

ولاية:تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مكتب التعمير
مصلحة التعمير و البناء

وصل رقم : .....
بتاريـــخ : .....
بمبلـــغ : .....دج

قرار يتضمن رخصة هدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم ...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

ولاية:تبسة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :بلدية تبسة / عوايشية عبد الرحمان.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2024/04/23.

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد:..... .

الساكن(ة) بـ: ولاية تبسة.

بخصوص أشغال : هدم عقار قديم يتمثل في ..... بالطابق الأرضي. الكائن بـ : .... .. قسم 117 مجموعة ملكية رقم 166 بلدية تبسة. المساحة المهدومة : 124 م^2 من المساحة الكلية: 124 م^2 .

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية /2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 المتضمن قانون البلدية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22- 55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- و بمقتضى القرار رقم 857المؤرخ في 10 ماي 2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.

صفحة 1\2

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم: .../2024 بتاريخ:.... /../2024 .

يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار و يخضع ذلك للتحفظات التالية:

- عزل البنايات عن الطريق العمومي.
- قطع التيار الكهربائي و الغاز (الإتصال بالمصالح المعنية)
- يبدأ بتهديم السقف.
- عدم إلحاق أضرار بالبنايات المجاورة.
- إستعمال اليد العاملة المختصة في الهدم و الآلات الميكانيكية.
- بعد الهدم يجب نقل الردم و كل ما هو لاحق بالبنايات إلى المفرغة العمومية.

المادة 2:تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1)
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ، إبتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة4: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة5: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.

المادة6:يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

تبسة في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

صفحة 2\2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مصلحة التعمير و البناء

تبسة في .....

قرار يتضمن شهادة تعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم ...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : عوايشية عبد الرحمان.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2024/03/26 .

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد: ..... .

الساكن(ة) بـ: تبسة.

بخصوص المواصفات العمرانية و المعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ:طريق لاروكاد قسم 25 مجموعة ملكية رقم 186- بلدية تبسة. مساحة الأرضية : 264 م^2 .

-بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.

-وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

-وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية /2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

-وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 المتضمن قانون البلدية.

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

صفحة 2\1

يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 2:يجب إحترام المواصفات العمرانية الآتية : مخطط شغل الاراضي رقم :04.

معامل شغل الأراضي (COS):/ م ك أ: (CES):/ الإرتفاع: /

معامل مساحة البناء على الارض (CES): / الوضعية : مصادق عليه.

المواصفات الأخرى:

- طبيعة شغل الاراضي حسب م ش أ / م ت ت (POS/PDAU) :

الارضية محل الطلب تقع داخل مخطط شغل الاراضي رقم 04 يسمح بإستيعاب سكنات فردية .

ملاحظة هامة:

حسب ماورد في المادة 51 من القانون 90/29 المؤرخ في :1990/12/01 فإن هذه تعين حقوق البناء و الارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الارضية المعينة ولا تعتبر رأي بالموافقة او الرفض على المشروع او طلب آخر.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم : .....

بتاريـــخ : .....

بمبلـــغ : .....دج

EXEMPLE

صفحة 2\2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:تبسة
دائرة: تبسة
بلدية: تبسة
مصلحة التعمير و البناء

وصل رقم : .....
بتاريخ : .....
بمبلغ : .....دج

قرار يتضمن رخصة تجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم ...../2024

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

ولاية:تبسة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :بلدية تبسة /عوايشية عبد الرحمان.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: ../../2023.

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد): ..... .

الساكن(ة) بـ: تبسة.

بخصوص أشغال: تجزئة قطعة أرض مخصصة لاستيعاب 02 حصتين معدة للاستعمال السكني و التجاري . الكائنة بـ: حي ..... قسم 43 مجموعة ملكية رقم 113 تبسة . مساحتها: 550 م^2.

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية /2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 المتضمن قانون البلدية.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها).
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22- 55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- و بمقتضى القرار رقم 857المؤرخ في 10 ماي 2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم:2023/28 بتاريخ: 16 و 17 /2023/07 .
- وبناءا على رأي القسم الفرعي للأشغال العمومية لدائرة تبسة رقم:../.../2023.
- وبناءا على رأي القسم الفرعي للموارد المائية لدائرة تبسة رقم: ../..../2023.
- و بناءا على الرأي التقني للشركة الجزائرية للكهرباء و الغاز – التوزيع وكالة تبسة رقم: ..../2023 بتاريخ: .../.../2023.

- يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ، و يخضع ذلك للتحفظات التالية :

صفحة 1\2

- الأخذ بعين الإعتبار الفيضانات الكبيرة في هذا المكان عند إنجاز مخططات البناء بكل التوصيات المفروضة.
- المساحب (les regards) تكون (1.20*1.20) على الأقل.
- قنوات تصريف المياه القذرة(PVC DN06).
- إرفاق دراسة خاصة بتصريف مياه الأمطار و الفيضانات.
- عدم وجود نقطة ربط لقناة الصرف المياه القذرة.
- عدم وجود قناة التوزيع الرئيسية للمياه الصالحة للشرب AEP التي يمكنه الربط منها.
- قطر الربط المقترح لا يكفي و لضمان الضغط المطلوب و يكون من قطر قناة (Ø90) PEHD أو أكثر.
- ضرورة تحديد الحصص و ترقيم الحصص حسب المرسوم المعمول به حسب الجزئيات المبنية.

المادة 2:تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحاتها في :

الحصة	المساحة (م)	الارتفاع	الإستعمال
A	275 م^2	الارتفاعات حسب م ت ت و مخطط شغل الاراضي رقم 11	سكني / تجاري
B	275 م^2	الارتفاعات حسب م ت ت و مخطط شغل الاراضي رقم 11	سكني / تجاري
المجموع	550 م^2	//	//

- المساحة الاجمالية للحصص: 550 م^2 – المساحة الإجمالية للأرصفة : /// م^2 – المجموع: 550 م^2
- مساحة الطرقات و مواقف السيارات : ///////م^2

المادة 3: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة ، إبتداء من تاريخ تسليمها ، هي:03 سنوات.

المادة4: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة(3) سنوات،ابتداءا من تاريخ تبليغ القرار.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال انجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة تجزئة إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل .

المادة5:في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الإنتهاء من أشغال التهيئة فيها .

المادة6:عند اتمام أشغال التهيئة يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال واتمامها.

المادة7:يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8:يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة9:يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة10: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

تبسة في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

صفحة 2\2

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ- القوانين

1. قانون رقم 86 -07 المؤرخ في 4 مارس 1986م، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للج ج د ش عدد 10.
2. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للج ج د ش عدد 52.
3. القانون رقم 98-04 مؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي.
4. القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20 جوان 2003.
5. القانون رقم 06/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتضمن شروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
6. القانون رقم 06/06 المؤرخ في 06 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
7. القانون رقم 05_07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، بتاريخ 13 ماي 2007.
8. القانون رقم 07/06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007.
9. القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 جوان 2008 المتضمن قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها.
10. القانون رقم 08_15، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008، المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44.
11. القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر المؤرخة يوم 1 ربيع الثاني 1432 الموافق ل 6 مارس 2011، العدد 14.
12. القانون رقم 10_11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37،الصادر في 03 جوان 2011.

ج- المراسيم التشريعية

13. المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 1 مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للج ج د ش، عدد 14.

14. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 معدل بالقانون رقم 04_06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

د- المراسم التنفيذية

15. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

16. المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1412 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09_307 المؤرخ في 03 شوال عام 1430 الموافق ل 22 سبتمبر سنة 2009 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، العدد 26.

17. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج رعدد 26 لسنة 1991.

18. المرسوم التنفيذي رقم 91-178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، 1991.

19. المرسوم التنفيذي-01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في أطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج رعدد 25 الصادر في 29/04/2001.

20. المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي-01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في ايطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 04 مؤرخة في 22/01/2003.

21. المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 لسنة 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج رعدد 26 لسنة 1991.

22. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 7 جمادى الأول عام 1430 الموافق ل 2 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية، العدد 27.
23. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.
24. المرسوم التنفيذي رقم 16-55 في 1 فبراير 2016، الذي يحدد الشروط والإجراءات المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب

1. احمد بوذراع، التطور الحضاري والمناطق المضارية المنطقة بالمدن، الجزائر 2001.
2. أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجال آفاق علمية، العدد 4، المجلد 11، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2019.
3. باتر محمد علي وردم، مخاطر العولمة على التنمية المستدامة، الأهلية للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
4. بشير التجاني، التهيئة العمرانية واشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000.
5. حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة الجزائر، جوان 2018.
6. دوقلاس بوشيش، مبادئ التنمية المستدامة (ترجمة بهاء شاهين)، الطبعة الأولى الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، لبنان 2000.
7. زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2004.
8. زمامنو الدين، السلطة الحاكمة والخيارات التنموية في المجتمع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، الجزائر، 2002.
9. ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية 2016.
10. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
11. الطويل رواد زكييونس، التنمية المستدامة والأمن الاقتصادي في ضل الديمقراطية وحقوق الإنسان، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان 2010.

12. عبد القادر رزيقي المخادمي، التلوث البيني مخاطر الحاضر وتحديات المستقبل، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000.
13. عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة 2005.
14. عمر حمدي باشا نقل الملكية العقارية، دار هومه، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000.
15. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
16. غنيم عثمان محمد أبو زنط ماجد، التنمية المستدامة فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها، دار الصفا للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
17. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005.
18. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2010،
19. نعيم مغبغب، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، دار النهضة العربية، مصر 2001.

ب. الأطروحات والمذكرات

1. تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أدرار، 2019/2018.
2. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
3. عقيلة النوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بودواو، 2018.
4. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.
5. أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011.
6. تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2008/2009.

7. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005.
8. عباسي رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، القانون العام للأعمال كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011-2012.
9. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، جامعة باتنة 2012.
10. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.
11. أمال حلتيم، الرقابة على حركة العمران في التشيع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2011.

ج. المجلات

1. أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2019، المجلد 11 العدد 04.
2. أعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/06/15.
3. تقرير اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، مستقبلنا المشترك، الأمم المتحدة نيويورك، 1987.
4. حميد زايدي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري "دراسة نقدية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو.
5. خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، جامعة الدول العربية، القاهرة، مصر، 2007.
6. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، رسالة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق- جامعة قسنطينة 2007/2008.
7. دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014.
8. زلاسي بشرى، الاعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/28، جامعة لونيسي علي، البليدة 2، مجلة القانون العقاري 2021م، العدد 14.

9. سهام مسكر، علاقة المرقي العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا للأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
10. عبد الله خبابة رابح بوقرة، الوقائع الاقتصادية، العولمة الاقتصادية، التنمية المستدامة، جامعة الإسكندرية، مصر، 2009.
11. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 08 جوان 2005.
12. عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008.
13. عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.
14. عمر أنفلوس، المراقبة وزجر المخالفات أعمال اليوم الدراسي المنظم، من قبل بليدة المنارة جليـز وكـلـيـة الحقوق بمراكش، جامعة قاضي عياض، المغرب، 2001.
15. فوزي فتات و بوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الاداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 18 العدد 35 لسنة 2008.
16. كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، جامعة باتنة، جوان 2016، العدد 06.
17. محمد يوسفي، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 1 المجلد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي الجزائر، ديسمبر 2017.

د. المراجع باللغة الفرنسية

1. Marie Claude SMOUTS, Le développement durable, Editions Armand Colin, France, 2005.
2. MIChEL MULLER, droit civil, parcours juridiques, France, édition foucher, 2007.
3. Monia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme casbah édition, Algérie 2000.

ه. المواقع الالكترونية

1. حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، مداخلة من موقع: http://manifest.univ-ouargla.dz/ ، تم الاطلاع في 23 مارس 2024 على الساعة 22:34.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع :

في هذه المذكرة، قمنا بمناقشة موضوع الترقية العقارية في إطار نظري وتطبيقي، حيث ركزنا في الفصل الأول على تفاصيل المفاهيم الأساسية والجوانب القانونية لهذا الموضوع في الجزائر. تناولنا مفهوم الترقية العقارية والعقود المرتبطة بها، مثل بيع العقار بناءً على التصاميم والبيع بالإيجار، وأشرنا إلى دور المرقي العقاري وصلاحياته ومسؤولياته.

أما في الفصل الثاني، تطرقنا إلى الجوانب التطبيقية للترقية العقارية من خلال الرقابة الإدارية. ناقشنا كيفية تطبيق القوانين والتعديلات الطارئة عليها في عمليات التعمير والتهيئة، مع التركيز على الرقابة القبلية والبعدية، ومنح الرخص والشهادات اللازمة.

بشكل عام، هدفنا في مذكرتنا هو تقديم تحليل شامل لموضوع الترقية العقارية في الجزائر، مدمجًا بين النظرية والتطبيق العملي، مما يبرز أهمية الرقابة الإدارية في ضمان تطبيق القوانين وتحقيق التنمية المستدامة في هذا القطاع الحيوي.

Summary :

In this memorandum, we discussed the topic of real estate development from both theoretical and practical perspectives. In the first chapter, we focused on the fundamental concepts and legal aspects of this subject in Algeria. We addressed the concept of real estate development and the associated contracts, such as the sale of property based on designs and sale by lease. Additionally, we highlighted the role, powers, and responsibilities of the real estate developer.

In the second chapter, we explored the practical aspects of real estate development through administrative oversight. We discussed how laws are applied and the amendments made to them in urban planning and development processes, emphasizing both pre-construction and post-construction oversight, as well as the granting of necessary permits and certificates.

Overall, our aim in this memorandum is to provide a comprehensive analysis of the topic of real estate development in Algeria, integrating both theory and practical application. This highlights the importance of administrative oversight in ensuring the enforcement of laws and achieving sustainable development in this vital sector.

الفهرس

الفهرس

شكر وحمد لله _____ ***I***

إهداء _____ ***II***

قائمة المختصرات _____ ***III***

مقدمة: _____ 1

1. التعريف بموضوع البحث وأهميته _____ 2
2. دوافع اختيار الموضوع _____ 2
3. الإشكالية _____ 2
4. منهج الدراسة _____ 3
5. أهداف الدراسة _____ 3
6. الدراسات السابقة _____ 3
7. الصعوبات _____ 4
8. التصريح بالخطة _____ 5

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية _____ 7

المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية _____ 7

الفرع الأول: التعريف القانوني للترقية العقارية _____ *7*

الفرع الثاني: عقود الترقية العقارية _____ *8*

المطلب الثاني: صلاحيات المرقي العقاري _____ 10

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري _____ *10*

الفرع الثاني: أهم صلاحيات المرقي العقاري _____ *11*

الفرع الثالث: حقوق والتزامات المرقي العقاري _____ *14*

المبحث الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية _____ 20

المطلب الأول: القانون 86-07 _____ 21

الفرع الأول: الترقية العقارية في ضوء القانون 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 _____ *21*

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها القانون 86-07 _____ *22*

المطلب الثاني: المرسوم التشريعي رقم 93-03 _____ 23

الفرع الأول: الترقية العقارية في ضوء المرسوم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 _____ *23*

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاءت في المرسوم 93-03 _____ *24*

المطلب الثالث: القانون رقم 11-04 المعدل والمتمم _____ 25

الفرع الأول: الترقية العقارية في ضوء القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 25
الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاءت في القانون 11-04 26
المبحث الثالث: علاقة التنمية المستدامة بقواعد الترقية العقارية 28
المطلب الأول: علاقة التنمية المستدامة بالعقار 29
الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة 29
1. تعريف التنمية المستدامة 29
2. أبعاد التنمية المستدامة 31
الفرع الثاني: مفهوم العقار 31
2. أنواع العقار 32
3. دور العقارات في تعزيز التنمية المستدامة 33
المطلب الثاني: مدى تماشي قواعد الترقية العقارية مع التنمية الوطنية المستدامة 35
الفرع الأول: الترقية العقارية والمساحات الخضراء 36
الفرع الثاني: الترقية العقارية والمرافق العمومية 39
الفرع الثالث: الترقية العقارية والإطار السكني 43
خلاصة الفصل الأول 48

الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية بواسطة عقود التعمير ومخططات التهيئة والتعمير

المبحث الأول: الرقابة القبلية 50
المطلب الأول: رخصة البناء 50
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء 50
الفرع الثاني: أنواع القرارات الإدارية الصادرة في رخصة البناء 51
1. قرار الموافقة بمنح الرخصة 52
2. قرار رفض طلب منح رخصة البناء 52
1.2. الحالات التي يجب فيها على الإدارة رفض منح رخصة البناء 53
2.2. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء 53
3. قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء 54
4. قرار سحب والغاء رخصة البناء 54
المطلب الثاني: رخصة التجزئة 56
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة 56
الفرع الثاني: شروط رخصة التجزئة 58
الفرع الثالث: طلب رخصة التجزئة 59
المطلب الثالث: شهادة التعمير 60
الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير 60
الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير 61
المبحث الثاني: الرقابة البعدية 62
المطلب الأول: شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية 62
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة 62

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة 64
المطلب الثاني: إجراءات وشروط تسليم شهادة المطابقة 65
الفرع الأول: إجراءات إعداد شهادة المطابقة 65
1. طلب الحصول على شهادة المطابقة (دراسة الطلب وإجراءاته) 65
1.1. إيداع الطلب 65
2.1. الملف الواجب إرفاقه بالطلب 66
2. دراسة الطلب والتحقيق في شهادة المطابقة 67
الفرع الثاني: شروط تسليم شهادة المطابقة 68
1. تسليم شهادة المطابقة 68
2. رفض تسليم شهادة المطابقة 68
الفرع الثالث: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة 70
المبحث الثالث: الرقابة بواسطة مخططات التهيئة والتعمير PDAU وPOS 71
المطلب الأول: المخطط التوجيهي PDAU 71
الفرع الأول: محتوى المخطط 72
الفرع الثاني: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي 72
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS 75
الفرع الأول: تشكيلة المخطط 75
1. الوثائق المكتوبة 75
2. الوثائق البيانية 76
الفرع الثاني: اجراءات اعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي 77
خلاصة الفصل الثاني 79
خاتمة 80
النتائج 81
التوصيات 82
الملاحق 83
المصادر والمراجع 98
خلاصة الموضوع 103