

شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني

أ/عميري أحمد - جامعة ابن خلدون تيارت

الملخص:

يعتبر قانون العمران الإطار القانوني للعمليات الرامية إلى إقامة بنايات وتجهيزها والتحكم فيها بمقتضى نصوص تشريعية وتنظيمية تُمكن الدولة والجماعات الإقليمية بالقيام بالدور المنوط بها في المجال العمراني، لاسيما ممارسة الضبط الإداري في المجال العمراني عن طريق تنظيم ومراقبة إجراءات التهيئة والتعمير وذلك باستخدام وسائل قانونية، المتمثلة في الرخص والشهادات، ومن بين أهم الشهادات الإدارية في المجال العمراني، ما يسمى بشهادة التعمير وهي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تُعيّن حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية بالبناء.

Résumé:

Le code de l'urbanisme est considéré comme le cadre légal des opérations qui tentent d'édifier des constructions, les aménager, et les gérer en vertu des textes législatifs et règlementaires permettant à l'état et aux collectivités territoriales de jouer leur rôle dans le domaine urbain, notamment, l'exerce de l'autorité administrative par l'organisation et par le contrôle des procédures d'aménagement et d'urbanisme, en utilisant des moyens légaux comme les autorisations et les attestations, et parmi les certificats administratifs dans le domaine urbain, il existe un certificat d'urbanisme qui est délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant ses droits à construire, et les servitudes de toutes natures affectant le terrain considéré (le terrain à bâtir).

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، أخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض.

إنّ مصطلح العمران حديث نوعا ما، وأصل استعمال مصطلح "urbain" كان محلا للجدل بين اتجاهين، وإذا كان البعض قد أسند أصل وجوده للمهندس "IL Défonce cerdan" الذي ابتكره في سنة 1867 إذ ظهر لأول مرة في مقال للأستاذ "CLERGET Paul" في سنة 1910.

غير أن البعض الآخر، يرى أصل استعمال مصطلح العمران الذي يقابله باللغة الفرنسية "L'urbanisme" يعود لابن خلدون الذي استعمله لأول مرة في كتابه "المقدمة" (1).

يعود استعمال مصطلح العمران لبداية القرن العشرين واعتبر مجالا عمليا يتضمن جوانب متنوعة ومختلفة تخص الإنسان بالدرجة الأولى والمحيط الذي يعيش فيه، فهو حديث النشأة وتطور بسرعة مذهلة، إذ يشكل علما من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة، إنه علم يهتم بالمظهر الهندسي للمدينة (2)، كما يعد فنا من الفنون التي أبدع فيها الإنسان عبر مختلف العصور، وإطاراً تنظيميا يضطلع بتنظيم العمران وفق مقاييس تحكم مختلف مظاهر ومجالات علم العمران.

أما قانون العمران فهو فرع من فروع القانون الإداري، يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية (3) لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران وتوجيهه بأدوات قانونية تحدد القواعد العامة لمخططات شغل الأراضي وكيفية استعمالها ونوعية البناءات المنجزة عليها، مما يمكّن الدولة من المراقبة والتحكم في المجال العمراني بتحديد مقاييس التعمير والبناء ونوعية النشاطات المسموح بها مع تحديد المعايير العامة للاستعمال المتعدد للأراضي للحد من البناءات الفوضوية وغير القانونية (4).

ولقد استحدث قانون التهيئة والتعمير وثيقة إدارية لم تكن موجودة من قبل، أطلق عليها شهادة التعمير وذلك في إطار عملية إشراك المواطنين في تنفيذ سياسة التعمير، من خلال إعلامهم بما يسمح لكل مالك أو صاحب حق في البناء،

1- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية -، الطبعة الثانية 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 7.

2- ARAUD (G) et RUPIED (B), droit de l'urbanisme, DELMAS, 2ème édition, Paris, 1994, p8.

- أشارت إليه: صافية إقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص 8.

3 - ARAUD (G) et RUPIED (B), op-cit, P 9.

4- صافية إقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص 9.

من التعرف على وضعية عقاره غير المبني، باعتبار أن تحديد معالم مشروع بناء ما يتوقف على مضمون شهادة التعمير لذلك فهي وثيقة إرشادية في مجال التعمير⁽¹⁾.

والإشكاليات التي قد تثار في هذا المقام تتمثل في: ما المقصود بشهادة التعمير؟ وما هي خصائصها؟ وما هي أهميتها القانونية؟ وما هي الجهة المختصة بتسليمها؟ وما هي إجراءات تسليمها؟ وما هي مدة صلاحيتها؟.

هي إشكاليات وأخرى سوف نحاول الإجابة عنها في نقطتين رئيسيتين، نتطرق في البداية إلى مفهوم شهادة التعمير (المبحث الأول)، ثم بعد ذلك نتطرق إلى إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم شهادة التعمير

قد يتطلب التنظيم الضبطي لنشاط الأفراد ضرورة الحصول على موافقة من السلطة المختصة قبل القيام بهذا النشاط، وتكمن الحكمة من فرض نظام الرقابة على نشاطات الأفراد - لاسيما تلك المتعلقة بالبناء - في تمكين سلطة الضبط الإداري من التدخل مقدما من أجل اتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار التي قد تتجم عن ممارسة النشاط بشكل غير آمن⁽²⁾.

وتشكل عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها، لكي تتمكن الدولة من الحصول على موارد الربح سواء تعلق ذلك بالعقار الصناعي أو العقار الحضري أو العقار الفلاحي.

وتزداد أهمية هذه العملية بدخول الجزائر اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات، وبدونها فلا وجود لإستثمارات ولا لمستثمرين وطنيين كانوا أم أجنب⁽³⁾.

وباعتبار أن شهادة التعمير هي وثيقة مهمة وضرورية قبل مباشرة أعمال البناء، غير أنها لا تقوم مقام رخصة البناء، انطلاقا من هذه الاعتبارات سنحاول التطرق إلى تعريف شهادة التعمير وخصائصها (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى مضمون شهادة التعمير وأهميتها القانونية (المطلب الثاني).

1- نصيرة ازردين، النظام القانوني لبناء السكن، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2001، ص 22.

2- محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون، مجلة مغربية تصدر شهريا تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، العدد الثاني، ديسمبر 2012، ص 4.

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة 2012، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص 11.

سنطرق إلى تعريف شهادة التعمير (الفرع الأول)، ثم خصائصها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

قد عرف البعض شهادة التعمير بأنها: "أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وقد تمّ النص عليها تقاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب"⁽¹⁾.

كما تم تعريفها: "على أنها تعتبر من الوثائق التي تضبط الأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني..."⁽²⁾.

وتعتبر شهادة التعمير رداً يحمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة على مقدم الطلب، بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير⁽³⁾.

وبالتالي يتضح لنا أن شهادة التعمير **Certificat d'urbanisme** هي عبارة عن وثيقة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في البناء، وذلك حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء عليها، تُمنح بناء على طلب كل ذي مصلحة، تُحدّد وتُبين فيها أيضاً الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها وهذا لإحاطة الجمهور علماً بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية، وتُبين مدى قابلية الأرض للبناء، وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91⁽⁴⁾ المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 وجوب ذكر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في شهادة التعمير.

وبالتالي فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض وتكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء وقد نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 90-29⁽⁵⁾ التي جاء فيها: "يمكن لكل

¹ - MAOUIA Saidouni, *Eléments d'introductioal urbanisme Histoire méthodologie réglementation*, CASBAH éditions (Alger), Année 2000, p189.

² - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 586.

³ - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2008، ص 113.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد (26) الصادرة بتاريخ أول يونيو 1991 (ملغى)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، مؤرخ في 7 يناير سنة 2006، ج ر عدد (01) الصادرة بتاريخ 8 يناير سنة 2006 (ملغى).

⁵ - قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد (52)، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد (51) الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تُعَيِّن حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

لهذا فشهادة التعمير تعد أداة إعلام ورقابة للإدارة، فبموجبها تُعَيَّن جميع الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء، وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 51 من نفس القانون ما يلي: "يحدّد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير".

وإذا كانت المادة 51 من القانون رقم 90-29 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير، فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ المُحدّد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجدها عرّفت شهادة التعمير كما يلي: "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعيّن حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"، وهو نفس التعريف الذي جاءت به المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أضاف إلى جانب شهادة التعمير بطاقة معلومات Fiche de Renseignements التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهو ما أكدته الفقرة 2 من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها: "...وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لإستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة إلى الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، فهي تُبَيِّن إذا كانت الأرض قابلة للبناء، أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها⁽²⁾.

وبالتالي فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى هي عبارة عن وسيلة ضبط بيد الإدارة لمراقبة التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق رقابة مشروع البناء وذلك بتحديد حجم القطع الأرضية المستهلكة والمتبقية⁽³⁾.

1- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد (07) الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

2- صافية إقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص 132، 133.

3- المرجع نفسه، ص 133.

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير

تتميز خصائص شهادة التعمير بالخصائص التالية:

- 1) شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن شخص من أشخاص القانون العام المتمثل في البلدية، وعلى أساسها يتم دراسة ملف رخصة البناء، وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- 2) شهادة التعمير كما سبق ذكره هي عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشييد البناء عليها.
- 3) باعتبار شهادة التعمير صادرة عن البلدية، وتخضع لأحكام القانون الإداري، فكل نزاع بشأنها يختص به القضاء الإداري⁽¹⁾.

المطلب الثاني: مضمون شهادة التعمير وأهميتها القانونية

سنطرق إلى مضمون شهادة التعمير (الفرع الأول)، ثم أهميتها القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مضمون شهادة التعمير

بما أنّ هذه الشهادة هي ذات طابع إعلامي، يتم طلبها لأجل التحقق من تخصيص الأرض المعنية للبناء على أساس معيارين هما:

أولاً: الأنظمة الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على هذه القطعة الأرضية.

ثانياً: الارتفاقات المرتبطة بها.

لذلك يرى البعض أن شهادة التعمير لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، لأنها مجرد إجراء شكلي⁽²⁾، إلا أنه يمكن القول أن شهادة التعمير من خلال تحديدها للارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية محل الشهادة، فإنها من الأهمية بما كان، إذ تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه، مما يجنبه الكثير من المشقة والمنازعات القضائية مستقبلاً.

وبالرجوع إلى الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ نجدتها تحدّد مضمون شهادة التعمير، حيث نصت على ما يلي: "... يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،

¹- صافية إقلولي أولاد رابح، مرجع سابق، ص 134.

²- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 217.

³- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

- الارتقاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط....)،
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة....".

وبالتالي فإن الكوارث الطبيعية من زلزال وفيضانات، وكذا الحوادث التي عرفتها المناطق الصناعية في مدينتي أرزيو وسكيكدة، جعلت المشرع يدرج مبدأ مراعاة هذه الكوارث الطبيعية والأخطار الصناعية، عند تقرير حقوق البناء، وذلك بجعل هذه الحقوق مقيّدة بغرض حماية الإنسان بالدرجة الأولى⁽¹⁾.

أما الفقرة 3 من المادة 4 أعلاه نصت على ما يلي: "...إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به....".

في حين نصت الفقرة 4 من نفس المادة على ما يلي: "...إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الواجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير

لشهادة التعمير أهمية مزدوجة، سواء بالنسبة للأفراد (أولا)، أو بالنسبة للإدارة (ثانيا)،

أولا: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد

فبالنسبة للأفراد تعتبر شهادة التعمير بمثابة وسيلة إعلام بأحكام وقواعد التعمير المتعلقة بالقطعة الأرضية محل البناء، وبالتالي على الموثق أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة أن يتأكد من مطابقة تخصيص الأرض بالهدف

¹- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 87.

المبتغى من عملية البيع، فمثلا قد يكون المشتري يرغب في البناء في حين أن هذه القطعة الأرضية مخصصة لإقامة مشروع عمومي، ولهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب القطعة الأرضية لاسيما إذا كان المشتري يريد البناء عليها.

ثانيا: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة

أما أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة، فهي عبارة عن وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة اختصاصاتها الضبطية (الضبط الإداري) في مجال التهيئة والتعمير، أو ما أصطلح عليه بالضبط الإداري الخاص (أي الضبط الإداري في المجال العمراني)، لذلك يجب على الإدارة إحترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي "POS" الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات فتترتب مسؤوليتها⁽¹⁾.

المبحث الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

يشترط القانون للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معنية، فعلى المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقوم هذه الجهة بفحص الطلب (المطلب الأول)، وفي حالة تطابق الطلب مع محتوى توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي "POS" الذي تخضع له الأرض محل الطلب، يتم تسليم شهادة التعمير والتي لها مدة صلاحية محددة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تقديم الطلب والتحقق فيه

يخضع طلب شهادة التعمير إلى إجراءات معينة (الفرع الأول)، وعند استيفاء هذه الإجراءات يتم التحقيق في الطلب من طرف الجهة المختصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تقديم طلب شهادة التعمير إلى الجهة الإدارية المختصة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ لاسيما المادة 03 منه، نجدها تنص على ما يلي: "يُعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم مالك الأرض،
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

1- صافية إقولي أولد رابح، مرجع سابق ، ص 136.

2- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته...".

الفرع الثاني: التحقيق في طلب شهادة التعمير

بالرجوع إلى الفقرة 4 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص: "... يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها".

أما الفقرة 5 من نفس المادة جاء فيها: "...يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية...".

وبالتالي بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير، يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه (مخطط شغل الأراضي) يتم التحقق من مدى مطابقته (طلب شهادة التعمير) لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽¹⁾.

المطلب الثاني: تسليم شهادة التعمير ومدة صلاحيتها

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبعد الانتهاء من مرحلة التحقيق في الطلب، تأتي آخر مرحلة وهي مرحلة تسليم شهادة التعمير (الفرع الأول)، والجدير بالذكر أن شهادة التعمير ليست نهائية، بل هي محددة بأجال معينة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسليم شهادة التعمير

بالرجوع إلى الفقرة 6 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على ما يلي: "...تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي..."، أما الفقرة الأولى من المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي⁽²⁾ جاء فيها: "تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، خلال الخمسة

1- صافية إقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص 137.

- المادة 3 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

2- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب..."، تشير هنا أن المشرع الجزائري قد خفض من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽¹⁾.

أما المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على ما يلي: "يُمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة، يُحدّد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما. يُمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

وهكذا يتضح لنا أن شهادة التعمير تسلم من طرف البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة رفض تسليمها يمكن الطعن في قرار الرفض الصريح أو الضمني أمام القضاء الإداري⁽²⁾، وذلك طبقا لنص للمادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾ - المعيار العضوي - باعتبار أن البلدية شخص من أشخاص القانون العام، وباعتبار أن قرار الرفض - سواء قرار صريح أو ضمني - هو عبارة عن قرار إداري إنفرادي صادر عن البلدية، ويخضع لمخاصمته عن طريق دعوى تجاوز السلطة (دعوى الإلغاء) من طرف المحكمة الإدارية، وإذا ثبت عدم مشروعية قرار الرفض - سواء عدم مشروعية داخلية أو عدم مشروعية خارجية - تلغي المحكمة الإدارية القرار الإداري الرفض لمنح شهادة التعمير وذلك لعدم مشروعيته.

الفرع الثاني: مدة صلاحية شهادة التعمير

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير، حيث نصت على ما يلي: "ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي..."، أما الفقرة 2 من نفس المادة حددت مدة صلاحية بطاقة المعلومات، حيث نصت: "...وتحدّد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر...".

فبعدما كانت مدة صلاحية شهادة التعمير محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، أصبحت مدة صلاحيتها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 سالف الذكر، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2012-2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 350.

³ - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد (21) الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

أما الفقرة 3 من المادة 5 أعلاه نصت على ما يلي: "...لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات".

خاتمة: وفي نهاية هذه الدراسة نكون قد أجبنا عن كل التساؤلات المطروحة أعلاه في المقدمة، وهكذا اتضح لنا أنّ شهادة التعمير باعتبارها وثيقة إعلامية وإرشادية فهي لا تحل محل رخصة البناء، ذلك أنها - كما سبق الإشارة أعلاه - تُحدّد حقوق البناء، ولكنها لا ترخص بأشغال البناء.

وبالتالي تشكل شهادة التعمير وسيلة رقابية قبلية، تسمح للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بممارسة الضبط الإداري في المجال العمراني، وذلك بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانونا، وبذلك تتجلى لنا الأهمية القانونية لشهادة التعمير باعتبارها وسيلة قانونية فعّالة بيد الإدارة لممارسة سلطات الضبط الإداري في أهم مجال وهو المجال العمراني.

قائمة المراجع:

1- باللغة العربية:

أولاً: الكتب

- 1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 2) صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية -، الطبعة الثانية 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 3) عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة 2012، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 4) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 5) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2012-2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1) عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1) عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2008.
- 2) نصيرة ازردين، النظام القانوني لبناء السكن، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2001.

ثالثاً: المقالات والمدخلات

1) محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون، مجلة مغربية تصدر شهريا تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، العدد الثاني، ديسمبر 2012.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- القوانين العادية:

1) قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد (52)، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد (51) الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

2) قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد (21) الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

ب- النصوص التنظيمية:

1) مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد (26) الصادرة بتاريخ أول يونيو 1991، ص 962 (ملغى)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، مؤرخ في 7 يناير سنة 2006، ج ر عدد (01) الصادرة بتاريخ 8 يناير سنة 2006 (ملغى).

2) مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد (07) الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

II- باللغة الفرنسية:

- 1) ARAUD (G) et RUPIED (B), droit de l'urbanisme, DELMAS, 2ème édition, Paris, 1994.
- 2) MAOUIA Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme Histoire méthodologie réglementation, CASBAH éditions (Alger), Année 2000.