

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضمان نجاعة النظام العام العمراني

The role of the President of the Municipal People's Assembly in ensuring the efficiency of the urban public order

ياسين قوتال*، جامعة عباس لغرور - خنشلة -

yacine881@yahoo.com

خليفة وردة، جامعة عباس لغرور - خنشلة -

Wardakhelifi88@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2023/01/30 تاريخ قبول المقال: 2023/04/13 تاريخ نشر المقال: 2023/05/15

الملخص:

إن التطور الحاصل على صعيد التوسع العمراني من خلال الاعمال ذات الطابع الانشائي ، والتي تعكس مدى حجم المتطلبات الانسانية في مجال السكن ، امام هذا التطور على المستوى التشريعي والعمراني الميداني ادى الى وجود جملة من الثغرات كانت السبب الرئيس في المساس بممتلكات و ارواح المواطنين ، الامر الذي حتم على الدولة ايجاد منظومة قانونية تعمل على ضمان وفعالية النظام العمراني بما يتلاءم ومتطلبات واحتياجات السكان على المستوى المحلي او المركزي ، وخاصة المحلي اذ تم اعطاء هامش قانوني لرئيس البلدية في هذا المجال من اجل اشراك البلدية كعنصر محلي في التنمية العقارية ومن ثمة العمل على تحسين البنية التحتية العمرانية الوطنية بما يحقق تنمية اقتصادية شاملة ، لذلك نتساءل حول مدى فعالية ونجاعة هذا الدور في حماية النظام العمراني المحلي ؟

الكلمات المفتاحية: النظام العمراني - الترقية العقارية - رخصة البناء - البلدية.

Abstract:

The development taking place at the level of urbanization through works of a structural nature, Which reflects the extent of humanitarian requirements in the field of housing, In front of this development at the level of legislative and urban field led to the existence of a number of loopholes was the main reason for the damage to the property and lives of citizens, Which necessitated the state to find a legal system that works to ensure the effectiveness of the urban system in accordance with the requirements and needs of the population that at the local or central level, especially the local that was given a legal margin to the mayor in this area. So we wonder how effective this role is in protecting the local urban system?

Key words: Urban System - Upgrade Promotion - Building License – Municipal.

مقدمة:

يعد العمران من أقدم المسائل التي اهتمت بها البشرية عبر مختلف العصور، فهو محل اهتمام كل إنسان اذ يعد من الثروات التي يمتلكها ويحرص على الابقاء عليها، لذا نجد ان الدولة عملت على أحاطتها بحماية قانونية وهذا من خلال تكريس جملة من النصوص القانونية، الى جانب فسح المجال الى جهات ادارية اخرى أوكلت لها مهمة حمايتها من بينها الادارة الاقليمية " البلدية " .

وعلى اعتبار ان البلدية جماعة إقليمية قاعدية يسند لها عملية تطبيق قوانين العمران كونها الأقرب للمواطن والاداة الاساسية في تنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي، لهذا منح القانون لرئيس البلدية باعتباره هيئة تنفيذية مهمة حماية النظام العام العمراني من خلال مجموعة من التدابير والإجراءات التي يتخذها في هذا المجال، حتى ينعم المواطن في بيئة خالية من كل المضايقات، وهذا من خلال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعمران والقيام بأعمال المتابعة والمراقبة ومدى مطابقة أشغال العمران لأحكام القانون، واتخاذ الإجراءات اللازمة في الوقت المحدد لمنع أي خرق للقانون، وهو ما يرتب عنه مخالفات تؤدي إلى تقرير عقوبات ماسة بالمخالف للنظام العمراني.

لذلك فان الهدف الأسمى من وراء هذه الدراسة البحثية النقدية هو تسليط الضوء أكثر على مضمون أهم النصوص القانونية والدراسات المنظمة لهذا المجال، بالنظر لارتباطه المباشر بجانب حماية الأموال المادية العامة للدولة في شكل الثروة العقارية، والمساعدة من اجل التطوير والنهوض باقتصاديات الدول، إلى جانب محاولة توضيح بعض مواطن الثغرات المتعلقة بموضوع الدراسة وخاصة على المستوى التشريعي، من اجل الوصول إلى اعتماد مقارنة تبت الدور المنوط بالإدارة المحلية ممثلة في البلدية في مجال الحفاظ على النظام العمراني المحلي.

كما أن المنهج المناسب لمثل هذه الدراسة التي تتضمن التحليل والنقد والاستنتاج، هو المنهج الاستدلالي، و استعنا بالمنهج الاستدلالي في تحليل النصوص من أجل إبراز الإنجازات المحققة والنتائج المسجلة والصعوبات والسلبيات التي أفرزتها والتي لا تزال تميز هذا المجال ومدى انعكاسه السلبي على تحديد مفهوم النظام العمراني .

كما ان هذه الدراسة البحثية النقدية بالأساس تتبني على اشكالية اساسها: الى أي مدى وفق

المشرع الجزائري في ايجاد مكانة ودور اساس لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العمراني وخاصة على المستوى المحلي. وسيتم مناقشة وتحليل هذه الاشكالية وفقا للخطة التالية:

المحور الأول: الاطار المفاهيمي للنظام العام العمراني.

المحور الثاني: الوسائل القانونية المتاحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العام العمراني.

1- الإطار المفاهيمي للنظام العام العمراني

بالنظر للأهمية التي تعطى للمجال العمراني في تنظيم المدن الحضرية ان على المستوى المركزي او المحلي، لذا نجد ان هذا الاخير يعد من الادوات القانونية التي حاولت الاعتماد عليها الدول في مجال التهيئة الحضرية وهذا بإيجاد نظام ينظم المتدخلين الفاعلين، وخلق اسس وقواعد خاصة بالمدن والتحكم فيها بما يخلق اليات وادوات تتناسب مع التهيئة العمرانية.

لذلك سنتناول هذه الجزئية من خلال المطالب التالية:

1-1- مفهوم النظام العام العمراني

يعد النظام العمراني من اهم الادوات والوسائل ذات الطابع القانوني والتي تعمل على ضبط سلوكيات الافراد في اطار التجمعات السكانية الحضرية، مقارنة مع التزايد المستمر للمدن واتساعها نتيجة لعدة عوامل اقتصادية واجتماعية، لذا وجب علينا تحديد معالم هذا المجال العمراني من خلال:

1-1-1- تعريف النظام العام العمراني

أولا - تعريف العمران:

لقد تعددت التعاريف بشأن العمران ومن بين أهم التعاريف نذكر ما يلي:¹
العمران هو: "مجموعة القواعد والأنظمة التي وضعت من أجل الحصول على تخصيص فضاء (مكان) يتطابق مع أغراض تهيئة الهيئات العمومية".

كما عرف على أنه: "الوسيلة التي تمكن الدولة وهيئاتها العمومية التوجيه والتحكم العمراني وذلك بوضع وثائق وإجراءات خاصة للعمران والمترجمة بواسطة مخططات شغل الأراضي وقواعد إسنادها".
كما عرف بأنه: "مجموعة العمليات الهادفة لتحقيق العمليات والتجهيز وكذا مراقبتها ومجال تدخل الدولة والهيئات المحلية في المجال العمراني، وإجراءات التعمير وتنظيم وتحديد النزاعات المترتبة عن ذلك والجهات المختصة بالفصل فيها".

وعليه من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بأن قانون العمران عبارة عن " مجموعة من القواعد التي تهدف إلى تنظيم الحركة العمرانية من خلال القوانين التي تنظمه والتي لا بد من السهر على احترامها لأجل الحفاظ على النظام العام داخل المجتمع".

ثانياً_ تعريف النظام العام:

إن النشاط العمراني يحتاج إلى ضبط من طرف السلطات المعنية وذلك لأجل ضبط سلوك الأفراد ونشاطهم وهذا لا يتحقق إلا بالمحافظة على النظام العام الذي يحقق الأمن والسكينة العامة والصحة وحماية الأفراد في المجتمع من خطر الإخلال به.

ولذلك تعتبر فكرة النظام العام العمراني وسيلة لإقناع الجماعة بضرورة وجود قاعدة قانونية تهدف إلى تحقيق المصالح العامة للجماعة من خلال ضبط حركة المجتمع والسيطرة على تضارب الإيرادات الفردية

لما تتمتع به من قدرة في بث القيم والأصول التي تؤمن بها الجماعة في شكل قواعد قانونية قسرية لا يملكون حيالها سوى الالتزام و الانصياع لبعض تشريعاتها الضرورية، منها التي لها الأولوية ترسيخ فكرة النظام العام بأن تمنحها وصف القاعدة فوق العادية وهذا ما تم من خلال إبداع العقل القانوني الأوروبي لفكرة النظام العام في الجمالي والصحي والبيئي والعمراني.²

وبالتالي فالنظام العام في المجال العمراني يعمل على منع الفوضى وحماية المجتمع من كل الأخطار التي تهدده لأجل تحقيق المصلحة العامة، وعليه فالنظام العام في المجال العمراني هو مجموع القواعد التي تنظم نشاطات الأفراد المتعلقة بالعمران من أجل الحفاظ على النظام العام داخل المجتمع تحقيقا للمصلحة العامة.

1-1-2- أهداف النظام العام العمراني :

يهدف النظام العام العمراني إلى حماية مصلحة المجتمع وذلك من خلال اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة من حيث مدى طبيعة الأرض محل البناء وصلاحيتها والمكان المراد فيه.

ومنه فقانون العمران يهدف إلى تمكين الدولة بأسلوب وتقنيات علمية من تنظيم وتحسين استعمال الأراضي و الفضاءات وتطوير وتنمية الشبكة العمرانية، والأخذ بعين الاعتبار جميع المقومات والعناصر الوسيطة للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني والذي يساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وإنساني³ تحقيقا للمصلحة العامة داخل المجتمع.

ومن بين الأهداف التي تدخل في إطار النظام العام العمراني نذكر ما يلي:

أولاً- الأمن العام في المجال العمراني:

يقصد بالأمن العام تحقيق كل ما من شأنه اطمئنان الإنسان على نفسه وماله من خطر الاعتداءات والانتهاكات واتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع وقوع الكوارث الطبيعية كالكوارث العامة، زلزال، فيضانات... الخ⁴ ومنه يرتبط الأمن العام بالمجال العمراني من خلال اتخاذ الاحتياطات اللازمة عند البناء، فلا يمكن لأي شخص أن يقوم بالبناء على أرض غير صالحة للبناء، فلا بد أن يراعي مصلحة الأفراد حتى لا يكون هناك ضرر بسبب البناءات في المناطق المعرضة للتهديد التي قد تكون سببها فيضانات.

وتدعيما لهذا فقد شهدت الجزائر في 10/11/2001 فيضانات باب الواد في العاصمة والذي تسبب في مقتل 800 شخص وجرح 7543، وهذا راجع لتساقط كمية كثيفة من الأمطار وسبب ذلك يعود إلى الإخلال بقواعد البناء والتعمير والمتمثلة انعدام أو النقص في المساحات الخضراء والأشجار بالمنطقة المنحدرة وارتفاع الكثافة السكانية فيها، وقيام الأفراد بالبناء الفوضوي.⁵

وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91⁶

" دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضمان نجاعة النظام العام العمراني "

على أنه: "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العموميين من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحة شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بهما".

كما نصت المادة 03 من ذات المرسوم على أنه: "إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها"⁷ ومنه فإن رئيس البلدية يعد المكلف على السهر على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات وهذا حسب ما أقرته نص المادة 94 من قانون البلدية.

وعليه يقع على عاتق رئيس البلدية في هذه الحالة مهمة المحافظة على النظام العام العمراني من كل الأخطار التي تهدد سلامة الأفراد باتخاذ التدابير اللازمة لمنع أي خرق قد يهلك المجتمع.

ثانياً_ الصحة العامة في المجال العمراني:

عرفتها المادة 25 من القانون رقم: 05/85⁸

على أنها: "مجموع التدابير الوقائية والعلاجية والتربوية التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد والجماعة وتحسينها".

كما قضت المادة 29 من نفس القانون بأن: "تلزم جميع أجهزة الدولة الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والسكان بتطبيق تدابير النقاوة، والنظافة، ومحاربة الأمراض الوبائية ومكافحة تلوث المحيط وتطهير ظروف العمل، والوقاية العامة"⁹.

وعليه يرتبط مفهوم الصحة العامة بالمجال العمراني من خلال أن أي بناء يحتاج للموافقة المسبقة للسلطات المحلية من خلال التجهيزات الصحية للمساكن العامة وكذا المدارس، وهذا للحفاظ على سلامة القاطنين بها وتهيئة المحيط العمراني بكل المتطلبات التي يحتاجها سكان المنطقة.

ثالثاً_ السكنية العامة في المجال العمراني:

ويقصد بالسكنية العامة اتخاذ الإجراءات التي توفر للسكان والجمهور الطمأنينة والراحة والهدوء مثل تنظيم استعمال مكبرات الصوت بالليل.¹⁰

وبالرجوع إلى النص القانوني، نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹¹ على أنه: "إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

" دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضمان نجاعة النظام العام العمراني "

وقد نصت المادة 94 فقرة 02 من قانون البلدية على أنه: " يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص، التأكد من الحفاظ على النظام العام في الأماكن العمومية التي تجري فيها تجمع الأشخاص، ومعاينة كل مساس بالسكينة العمومية وكل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها"¹² وعليه فمن واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي القضاء على الضوضاء بكل أنواعها سواء كانت صادرة من طرف الأفراد أو مؤسسات أو مصانع أو غيرها فهو المسؤول على المحافظة على السكينة العامة في المجال العمراني.

1-2- الارتباط القانوني بين النظام العام العمراني وقانون الترقية العقارية:

يهدف النظام العام العمراني إلى حماية المجتمع وصيانتته من الأضرار التي تمس الأمن والسلام في جميع مناحي الحياة، فهو يسعى إلى المحافظة على المحيط البيئي داخل المجتمعات.

ويقصد بقواعد النظام العام في المجال العمراني مجموعة من القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر، وفي إطار هذا نجد القانون رقم: 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد اشترط أن لا يكون الإطار العام لل عمران ضارا بالاقتصاد الحضري وأن لا يخل بالتوازنات البيئية، وأن تكون متلائمة مع حماية المعالم الأثرية والتاريخية والثقافية وأن يكون غير معرض للكوارث الطبيعية وفقا لما أقرته نص المادة 04 منه¹³

ومنه ظهرت القواعد الآمرة والناهية مستهدفة منع تصادم أو تعارض المصالح الخاصة، واعتبارها قواعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها لتعلقها بمصلحة الجماعة، ويقول الدكتور السنهوري في كتابه الوسيط: "القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام هي قواعد يقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية، تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد"¹⁴

وبالرجوع إلى القانون رقم: 04/11 في المادة 3 فقرة 09،¹⁵

نجدها قد عرفت الترقية العقارية كما يلي:

"يقصد في مفهوم هذا القانون أن الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

ومنه من منطلق هذه المادة يفهم أن الترقية العقارية تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني من ترميم وبناء وتهيئة وإصلاح وذلك في إطار أهداف السياسة الوطنية، وتحسين ، أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها. وعليه فالترقية العقارية ترتبط بمفهوم النظام العام العمراني من خلال أن هذه الأخيرة تسعى لتحقيق المصلحة العامة التي تعتبر الأساسي المراد تحقيقه، وعلى كل الأفراد احترام القوانين وتطبيقها وعدم مخالفتها.

" دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضمان نجاعة النظام العام العمراني "

ومن ثم فإن أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير يولد مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص وهذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وفي هذا الإطار نجد أن أغلبية المواد في قانون الترقية العقارية 04/11 قد جاءت بصيغة الأمر أو النهي، حيث نجد أن عشرة (10) مواد من هذا القانون متعلقة بالعقوبات الجزائية تجعل منها قواعد من النظام العام، كما نلاحظ استعمال المشرع لعبارة بصيغة التكليف والإلزام، يجب، يرخص، يخضع، لا يمكن، يمنع، يحدد، يلزم، يتولى، يتطلب، يتعين، يتم، يعاقب، فضلا عن إنشاء أجهزة رقابية صارمة منها المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري طبقا للمادة 24 فضلا عن تخصيص شرطة العمران وحماية البيئة زيادة على منح صفة الضبطية القضائية زيادة على ضباط الشرطة وتأهيل كل من: " المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم¹⁶ كما نصت المادة 67 أيضا على أنه: " تؤدي معاينة المخافة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، ويرسل المحضر في غضون (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة ".¹⁷

2- الوسائل القانونية المتاحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العام**العمراني:**

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي ضابطا للشرطة القضائية، حيث يقع على عاتقه الالتزام بالمراقبة القبالية و البعدية لجميع الأنشطة العمرانية، سواء كان ذلك قبل التنفيذ أو أثناء التنفيذ، أو عند الانتهاء عن طريق المعاينة الميدانية لمعرفة مدى مطابقة الأشغال للرخص المعنية بها.

لذلك سنتناول هذه الجزئية من خلال المطالب التالية:

2-1- الرقابة القبالية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العام العمراني:

لقد أكد المشرع على مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في السهر على تطبيق واحترام القوانين المتعلقة بالتعمير والسهر على تنفيذها وهذا من خلال:

2-1-1- الرقابة القبالية باستعمال أدوات التهيئة والتعمير:

ويتضمن هذا كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي كما يلي:

أولا_ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بالرجوع إلى نص المادة 16 من القانون رقم 29/90،¹⁸ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نجدها تنص على أن: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ".

" دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضمان نجاعة النظام العام العمراني "

وقد نصت المادة 24 من نفس القانون على ضرورة تغطية كل بلديات الوطن بمخططات التهيئة والتعمير وعلى أن يكون إعداد مشاريع هذه المخططات وبصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وأن يتم إقرارها عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي وعلى الأجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية أن تأخذ كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير، وتسهر على تنفيذه. ولذلك يتخذ رئيس البلدية كل الإجراءات اللازمة لإنجاز المخططات وهو من يتحمل المسؤولية ابتداء من المبادرة إلى الإعداد والموافقة انتهاء بمسؤولية متابعة التنفيذ،¹⁹

من خلال المراقبة الدائمة والمستمرة وفقا لما أقرته النصوص القانونية ونظرا لأهمية هذا المخطط يتوجب على رئيس البلدية أن لا يسلم رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إذا كانت لا تتوافق مع المقاييس المحددة لهذا المخطط.

ثانيا - مخطط شغل الأراضي:

نصت المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير على أن: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي للبناء"²⁰ وعليه فمخطط شغل الأراضي يفصل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو ما يعطي صورة دقيقة لكيفية استخدام الأرض، وتحقيقا للتفصيل المطلوب فإن إقليم البلدية الواحدة يغطيه أكثر من مخطط شغل الأراضي.²¹

ويجب تغطية كل البلديات بمخطط شغل الأراضي، وأن يكون إعداد مشاريع هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وأن يتم إقرارها بمداولة المجلس الشعبي البلدي،²² مع ضرورة أن تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، وأن يتضمن أيضا بيانات لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.²³

وتبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على أن تنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.²⁴ ومنه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول باتخاذ الإجراءات اللازمة لإنجاز مخطط شغل الأراضي بدءا من المبادرة إلى الإعداد والموافقة، إلى غاية التنفيذ.

2-1-2- الرقابة القبلية باستعمال التراخيص:

وتتمثل هذه التراخيص في:

أولا- رخصة التجزئة:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم: 176/91، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم: 02/82 الملغى

بموجب القانون رقم 29/90 الذي ألغى جميع أحكامه بموجب نص المادة 79 منه حيث نصت على أن: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها ". ويفهم من نص هذه المادة أن التجزئة تخصص لغرض البناء، حيث يقوم المالك بتقسيم ملكه إلى عدة أقسام بهدف إنشاء بناية.²⁵

وبالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم: 29/90 المعدل والمتمم نجدها أقرت أن التجزئة رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها²⁶، وهو نفس محتوى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 والتي نصت على أنه: "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".²⁷

وبالرجوع إلى نص المادة 95 فقرة 1 من قانون البلدية 10/11 نجدها قد منحت الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة.²⁸

وعليه عندما يعود الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة سواء باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فإن دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وذلك في أجل ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة التجزئة في أجل خمسة عشرة (15) يوم والتي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.²⁹

ويبلغ قرار رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في أجل الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وهذا عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المكلف بتسليم رخصة التجزئة سواء باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية، وذلك في أجل ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات.³⁰

ولا تسلم رخصة التجزئة إلى إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.³¹

ويمكن تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد فهنا يفصل في الطلب خلال سنة على الأكثر من طرف السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وهو رئيس البلدية، وعليه يبقى طلب رخصة التجزئة مؤجلا للفصل على أن لا يتجاوز تأجيل البت في الطلب سنة واحدة من تاريخ تقديم الطلب.³²

ثانيا - رخصة البناء:

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا لرخصة البناء إلا أن الفقهاء أوردوا عدة تعاريف كالتالي:

هي عبارة عن " قرار إداري فردي تسمح بموجبه السلطة الإدارية بالأعمال أو البناء مع احترام المشروع القواعد و الإرتفاقات المطبقة في موقع الإنجاز فهي تقنية رقابة مسبقة لاستعمال الأرض والفضاء³³ كما عرفت بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" ³⁴

وعليه فإن القانون قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منح رخصة البناء حسب ما أقرته نص المادة 95 من قانون البلدية 10/11. ³⁵

ومنه عندما يعود الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء فإن دراسة الطلب تتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي. ³⁶

ويجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين (20) يوما من تاريخ إيداع الطلب ³⁷ ولا يمكن أن تمنح رخصة البناء إلى إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ومطابقا لوثيقة تحل محل ذلك. ³⁸

ويمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار إداري بالتأجيل يصد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الآجال القانونية، إلا أن هذا التأجيل يجب أن لا يتجاوز مدة أقصاها سنة من تاريخ قرار التأجيل على أن يتم خلال أجل السنة، إصدار قرار ثان بالمنح أو الرفض حسب الحالة ³⁹ وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي مكلف بالمراقبة القبليّة لأشغال العمران لضمان نجاعة النظام العام العمراني.

2-2- الرقابة البعدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العام العمراني:

تعطى لرئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية حماية النظام العام العمراني من خلال السهر على تطبيق القانون، وفي هذا الإطار يقوم بمتابعة أشغال العمران من خلال التنقل للمعاينة واتخاذ الإجراءات الردعية اللازمة في حالة مخالفة أشغال العمران، وسيتم تناول هذه الصلاحيات على النحو التالي:

2-2-1- معاينة رئيس المجلس الشعبي البلدي لأشغال العمران:

المعاينة هي عبارة عن إجراء يتم بمقتضاه إثبات وجود مخالفة أو مخالفات لقواعد العمران ⁴⁰

وتطبيقا لهذا نصت المادة 73 من القانون 29/90 المعد والمتمم على أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت⁴¹ كما نصت المادة 27 من القانون رقم: 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على أنه: "يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح. يترتب على عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم لمطابقة"⁴².

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بمعاينة الأشغال للبنايات أثناء طور الإنجاز أو بعدها، وهذا سيدعم مركزه أكثر باعتباره سلطة محلية من أجل تفعيل الرقابة الميدانية لأشغال البناء. والملاحظ أن المشرع لم يحدد وقت المعاينة وإنما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحدد وقت المعاينة.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بالمراقبة نهارا وليلا وأيضا أيام العطل والأعياد وبشكل فجائي⁴³ والهدف من هذا هو الحرص على مدى قيام المعنيين بالالتزام بالتعليمات الموجهة إليهم، وأيضا تكريس للرقابة الإلزامية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار أشغال العمران.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بزيارة مكان المعاينة رفقة أعوان مؤهلين قانونا، وهو ما يجعل المحاضر المحررة مؤسسة قانونا ويمنع إجراء معاينات خاطئة في حق المستفيد من رخصة الأشغال بما يحفظ حقوقه ويمنع عنه التعسف⁴⁴

وعليه فإن إجراء المعاينة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ضروري، فهو يهدف إلى التأكد من سلامة الإجراءات ومدى مطابقتها لما هو مطلوب وهذا كله في إطار المحافظة على النظام العام العمراني.

2-2-2- آثار الرقابة البعدية على أشغال العمران:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء المعاينة من التحقق من الأشغال التي أجريت بدون رخصة وهو ما يترتب مخالفات معاقب عليها قانونا، وسنوضح ذلك فيما يلي:

أولا- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء دون رخصة:

في حالة قيام الأشخاص بالبناء دون الحصول على رخصة مسبقا، يقوم الأعوان المؤهلين بتحرير محضر أشغال بدون رخصة بناء يثبت فيه المخالفة ويرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، وبناء عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهدم البناء خلال أجل 08 أيام من استلامه للمحضر⁴⁵. وفي هذه الحالة إذا لم يرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما.⁴⁶

ويتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية المعنية، فإن لم تكن لديها الوسائل لذلك قام الوالي بتسخير الوسائل الكافية، على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم والتي يتم تحصيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.⁴⁷

وإذا قام المخالف بالطعن في قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام الجهة القضائية المختصة فإن ذلك لا يوقف عملية الهدم، وهو ما يثير التساؤل عن الجدوى من الطعن في حالة صدور حكم قضائي نهائي بإلغاء قرار الهدم.⁴⁸

وبالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم نجد أن المشرع لم يميز بين مختلف وضعيات البناء، وهذا ما يفرض على الإدارة هدم كل بناء دون ترخيص دون تمييز، ولكن تكمن الصعوبة في البنايات القديمة والمقامة قبل وجود أي تشريع للعمران يلزم المعنيين بذلك، وبالتالي كان على المشرع أن يفصل في هذا النص بين مختلف البنايات وتاريخ إنجازها ثم يمكن الإدارة من الوسيلة القانونية المناسبة لكل حالة.⁴⁹

ثانياً_ سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة:

عندما يقوم العون المؤهل بعملية المعاينة ويتأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، فإنه يقوم بتحرير محضر ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ويرسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون ساعة (72)، وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها والبت في الدعوى العمومية، لأن العون سوف يحرك دعوى عمومية ضد المخالف ويطالب إما بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده الجهة القضائية المختصة، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال على حساب المخالف.⁵⁰

وعليه يتضح أن العون هو المسؤول عن تحريك الدعوى العمومية والقضاء المختص هو الذي يحكم إما بالهدم أو التسوية القانونية، ويكون دور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي دور تنفيذي كونهم يسهرون على تطبيق القانون.⁵¹

ثالثاً_ المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 15/08:

تضمن القانون 15/08 مجموعة من المخالفات المتعلقة بالتجزئة والبناء نذكر منها:⁵²

- كل عملية إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسبب في المخالفة.

- كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخص أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

-عدم انجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

-كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء.

-عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

وقد جاء في نفس القانون وبالتحديد في المادة 93 منه على أنه يؤسس لدى وزير العمران بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير الممنوحة والمخالفات المتعلقة بها وعلى البلديات والولايات والجهات القضائية إبلاغ الوزير بكل المعلومات⁵³.

والملاحظ أن المشرع قد شدد العقوبات المقررة على مخالفي قواعد قانون التهيئة والتعمير، من خلال تصنيفه للأفعال المرتكبة في خانة الجرح بعد أن كانت نيته التصدي للمساس بقواعد العمران، لما لذلك من آثار سلبية تحد من تحقيق أهداف قانون التهيئة والتعمير، رغم النصوص القانونية الكثيرة التي أرساها المشرع لاحقا، والتي تصب جميعها في اتجاه تحقيق هذه الأهداف⁵⁴.

ومنه فرئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع بسلطة الرقابة على أشغال العمران سواء رقابة قبلية أو بعدية يهدف من خلالها على ضمان نجاعة الحفاظ على النظام العام العمراني تحقيقا للمصلحة العامة.

الخاتمة:

بدور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضمان نجاعة النظام العام العمراني تم التوصل إلى النتائج التالية:

- منح القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور كبير في حماية النظام العام العمراني من المخالفات التي تطرأ على عمليات البناء بدون ترخيص، وهو ما يؤدي إلى خرق القوانين وبالتالي تقرير عقوبات على مخالفتها.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمعاينة الأشغال قبل وبعد البناء لتفادي الوقوع في الأخطاء التي تخل بالنظام العام العمراني.

- بالرغم من الرقابة المشددة على أشغال العمران إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك، فنلاحظ وجود بنايات فوضوية دون ترخيص، وهذا يعود بالدرجة الأولى لإهمال رئيس المجلس الشعبي البلدي للدور المنوط له، وإغفال عملية المراقبة والمعاينة الدائمة، ما يؤدي إلى نتائج سلبية تؤثر بالدرجة الأولى على النظام العام الجمالي والبيئي للمدينة .

الهوامش:

- 1 - قلولي أولاد رابح صافية: قانون العمران الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2014، ص14
- 2 - بوزيان عليان: النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية ص4.
- 3 - قلولي أولاد رابح صافية: مرجع سابق، ص24
- 4 - علاء الدين عشي: مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص24
- 5 - بوزيان عليان: المرجع السابق، ص5.
- 6 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، المؤرخ في: 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- 7 - المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، المؤرخ في: 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- 8 - المادة 94 فقرة 1 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد(12)، المؤرخة في: 2012/02/29.
- 9 - المادة 94 فقرة 1 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد(12)، المؤرخة في: 2012/02/29.
- 10 - محمد الصغير بعلي: القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2013، ص288
- 11 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، المؤرخ في: 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- 12 - المادة 94 فقرة 02 قانون رقم: 10/11 على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".
- 13 - بوزيان عليان: المرجع السابق، ص4 ، ص7
- 14 - بوزيان عليان: المرجع السابق، ص4 ، ص7
- 15 - القانون رقم: 04/11، المؤرخ في: 17 /02/ 2011، المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.
- 16 - بوزيان عليان: المرجع السابق، ص4 ، ص8
- 17 - المادة 67 من القانون رقم: 04/11، المؤرخ في: 17 /02/ 2011، المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.
- 18 - المادة 16 من القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14/08/ 2004، الجريدة الرسمية، العدد51.
- 19 - أمال قصير: رقابة البلدية على التعمير، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، إشراف الدكتورة خناشي عقيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر، 2015، 2014، ص75.
- 20 - المادة 31 من القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14/08/ 2004، الجريدة الرسمية، العدد51.
- 21 - عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، 78.

- 22 - المادة 33-34 من القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14/08/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51.
- 23 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- 24 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- 25 - قلولي أولاد رابح صافية: المرجع السابق، ص 166
- 26 - قلولي أولاد رابح صافية: المرجع السابق، ص 166
- 27 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.
- 28 - المادة 25 فقرة 1 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22/06/2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في: 29/02/2012.
- 29 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.
- 30 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.
- 31 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.
- 32 - أمال قصير: رقابة البلدية على التعمير، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، إشراف الدكتورة خناشي عقيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر، 2015، 2014، ص 57.
- 33 - خير الدين بن مشرنن: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 26-27.
- 34 - الزين عزري: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جوان، بسكرة، الجزائر، 2005، ص 3.
- 35 - المادة 95 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.
- 36 - المادة 95 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015، ص 48
- 37 - المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015، ص 48
- 38 - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 25/01/2015، المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015، ص 48

- 39 - عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، 87.
- 40 - أمال قصير: رقابة البلدية على التعمير، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، إشراف الدكتورة خناشي عقيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر، 2014، 2015، ص109
- 41 - المادة 73 من القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 2004 /08/14، الجريدة الرسمية، العدد51.
- 42 - المادة 27 من القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقات البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.
- 43 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 المؤرخ في: 2006/01/30، المحدد لشروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 06 لسنة 2006. المعدل والمتمم.
- 44 - عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، ص153.
- 45 - الزين عزري: دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010، عدد خاص بأعمال الملتقى الدولي الخامس حول دور مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية يومي 3 و4 ماي 2009.
- 46 - المادة 76 مكرر 4فقرة 03 من القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 2004 /08/14، الجريدة الرسمية، العدد51.
- 47 - عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، ص159.
- 48 - عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، 159.
- 49 - الزين عزري: دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010، عدد خاص بأعمال الملتقى الدولي الخامس حول دور مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية يومي 3 و4 ماي 2009. ص09-10
- 50 - أمال قصير: رقابة البلدية على التعمير، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، إشراف الدكتورة خناشي عقيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر، 2014، 2015، ص118.
- 51 - أمال قصير: رقابة البلدية على التعمير، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، إشراف الدكتورة خناشي عقيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، الجزائر، 2014، 2015، ص119..
- 52 - مراد بلكعبيات، قيشويوبا: الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 2، جامعة تيارت، الجزائر 2016، ص49.

- 53 - مراد بلعبيات، قيشويويا: الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر،، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 2، جامعة تيارت، الجزائر 2016، ص50.
- 54 - عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، ص162.