

# علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية

من إعداد

الدكتورة اعمر الشريف أسية

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

## علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية

من إعداد الدكتورة اعمر الشريف أسية  
أستاذة محاضرة قسم (ب)  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة يحي فارس بالمدينة

### ملخص :

تدرس قواعد التهيئة والتعمير الوسائل القانونية والاستغلال التقني الأمثل للمحيط العمراني بصفة خاصة وتهيئة الإقليم بصفة عامة وتحدد لنا الآفاق المستقبلية لاستغلال الأراضي، وذلك عن طريق مخططين أساسيين، يتبناهما المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية التابعة له أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لاسيما أن المشرع الجزائري ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 بالمرسوم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بعقود التعمير، والمعروف أن المرقى العقاري من أهم المتدخلين في العملية التشييدية بحيث يلزمه المشرع بضرورة احترام القواعد الخاصة بالتهيئة والتعمير، وذلك أن نشاط المرقى العقاري توسع تطبيقا لأحكام القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ومهنة المرقى العقاري، حيث أصبح يمارس نشاط التهيئة العقارية والترميم والتجديد وإعادة التأهيل والهيكلية وهي مفاهيم موجودة سابقا بقواعد التهيئة والتعمير، وعليه فإن المداخلة تتناول دور قواعد التهيئة والتعمير في انعاش الترقية العقارية وهل هذه القواعد كفيلة لإعطاء دفع جديد لتنشيط الترقية العقارية.

للإجابة على هذا الطرح ارتأينا تحليله عبر عنصرين، يتمثل الأول في مدى توافق مفاهيم الترقية والمفاهيم التي يتبناها قانون التهيئة والتعمير، أما العنصر الثاني يتمثل في مدى خدمة مخططات التهيئة والتعمير لنشاط المرقى العقاري.

**Résumé :**

Les règles de bases de l'aménagement et de l'urbanisme s'intéressent aux moyens juridiques et l'exploitation optimale technique de l'environnement urbain en particulier, et l'aménagement du territoire en général. Cette discipline détermine aussi les futures perspectives de l'exploitation du foncier par le biais des plans majeurs sollicité par le législateur Algérien et ceci sous la diction de la loi complémentaire modifiée 90/29 en date du 01/12/1990 sur l'aménagement et l'urbanisme ainsi que les décrets exécutifs connexes, autrement dit, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan de l'occupation foncière, d'autant plus que le législateur Algérien a substitué les dispositions sur les contrats de l'urbanisme relatif au décret exécutif 91/176 par celui du 15/19 en date de 25/01/2015. Ainsi Il est reconnu que le promoteur immobilier est l'un des principaux acteurs dans le processus de construction puisque il doit respecter les règles en vigueur de l'aménagement et de l'urbanisme et tenant compte de l'expansion de l'activité de celui-ci qui est dictée par les dispositions des décrets exécutifs 91/176 et 15/19 du 25/01/2015 sur l'organisation de l'activité de la promotion immobilière et la fonction du promoteur immobilier ; puisque ce dernier exerce en plus la restauration , la rénovation, la réhabilitation et la restructuration de l'immobilier, quoique ces notions font déjà partie des règles de l'aménagement et de l'urbanisme.

Par conséquent notre intervention s'intéresse au rôle des règles de l'aménagement et de l'urbanisme dans l'épanouissement de la promotion immobilière et que ces règles sont suffisantes pour donner un nouvel élan et revitaliser celle-ci.

Pour remédier à cette problématique nous avons choisi de l'analyser à travers deux appoints :

- Evaluer la compatibilité entre les notions de la promotion immobilière et les lois régissant l'aménagement et l'urbanisme
- L'étendue de la serviabilité des plans d'aménagement et d'urbanisme pour l'activité du promoteur immobilier.

**مقدمة :**

يشكل السكن أحد الإنشغالات الأساسية لكل دولة في العالم، وذلك لتمكين كل مواطن من مأوى يأويه ويحفظ له كرامته. وبالرغم من اهتمام الجزائر بهذا القطاع، إلا أنها لم تكن ضمن أولوياتها التنموية غداة الإستقلال، فأدى بعد مدة معينة من الإستقلال إلى ظهور ما يعرف بأزمة السكن، وذلك لأنها أسندت هذه المهمة الصعبة لمؤسسات عمومية إدارية آنذاك وهي ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وبالتالي تولت العملية بنفسها تماشيا مع نظام الإقتصاد الموجه الذي كانت تتبناه غداة الاستقلال أو لسنوات طويلة، مع إضافتها لمؤسسات أخرى كمؤسسة ترقية السكن العائلي واستحداثها لما يعرف بالتعاونيات العقارية بناء على القرار المؤرخ في 21 يناير 1978 المتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية. إلا أن زيادة الطلب على السكن فرض تدخل المشرع الجزائري بإصداره للقانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، وبموجبه فتح المشروع المجال أمام القطاع الخاص للإستثمار في مجال السكن واستجابة لنفس المتطلبات، أصدر المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري. ونظرا لعجز هذا الأخير عن تحقيق الأهداف المرجوة منه، أصدر المشرع القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وأعطى تحفيزات خاصة للمركي العقاري الخاص لقيامه بعملية الترقية العقارية وتنشيط مجال السكن، ولما كان السكن في اعداده، يرتبط أساسا بعملية تعرف باسم العملية التشييدية أو البناء. فإن لهذا الأخير قواعد كانت ولا زالت تنظم قواعده بالموازاة مع قواعد الترقية العقارية، ألا وهي قواعد التهيئة والتعمير. فالمركي العقاري يصبح من أهم المتدخلين في العملية التشييدية ويقع عليه لزاما أن يحترم القواعد الإجرائية التي تحكم البناء سواء من خلال التعمير التنظيمي أي احترامه للقواعد التي يضعها مخطط شغل الأراضي (POS) أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وحتى التي يضعها التعمير الفردي، كاحترامه لرخصة البناء باعتبارها أهم رخصة تقوده إلى الحصول على مشروعه السكني. وعلى هذا الأساس تطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى تهدم هذه القواعد تنشيط مهمة المركي العقاري، مع ما

أصدر المشرع من قوانين و مراسم و قرارات تخص هذا المجال؟ وخاصة إذا علمنا أن المرقي لا يوجد لديه أي عقبة تربطه مع الدولة سوى رخصة البناء وكيفية الحصول عليها بعد حصوله على الوعاء العقاري.

### أولاً. المفاهيم القانونية التي تربط الترقية العقارية بقواعد التهيئة والتعمير :

تناول هذا العنصر الأساسي لا بد من استقراء المواد والنصوص القانونية التي أصلت لوجود الترقية العقارية، ثم اللجوء إلى كل المصطلحات التي اعتدنا عليها في مجال التهيئة والتعمير طبقاً للنصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، لذا نقوم بتحديد المصطلحات الخاصة بالترقية ثم المصطلحات الخاصة بالتهيئة والتعمير وبعدها مقارنة المفاهيم التي يتبناها القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمفاهيم التي تبناها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التابعة له.

### 1- تحديد المصطلحات القانونية لكل من القوانين :

أ- **مصطلح البناء (La construction) :** لقد جاء القانون 04/11 المذكور أعلاه وفي أحكام المادة الناصة منه بتعريف لمشتملات نشاط الترقية العقارية، وبدأ بمصطلح "البناء" والذي عرفه على أنه كل عملية تشييدية لبنائية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المرقي أو المهني أما فيما يخص مصطلح في قواعد التعمير والبناء، فإن المشرع لم يتناول المصطلح في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بل تناوله أول مرة في القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وذلك في المادة الثانية منه بنصها على أن البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. وتدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة. ونلاحظ أن مصطلح البناء في مادة التهيئة والتعمير أوسع منه في مادة الترقية العقارية، فهي في مادة الترقية العقارية تقتصر على البنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني خاصة إذا علمنا أن المشرع فيما بعد في المادة 18 من القانون 04/11 الأنف الذكر، ركز على كون أن صفة المرقي العقاري تنحصر في مجموع الحقوق والواجبات المتعلقة بالأوعية العقارية المخصصة حصراً

للبناء والتجديد العمراني قصد بيعها. (زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مثال، بمجلة الدراسات القانونية ص 206)<sup>(1)</sup>.

**ب - مصطلح التهيئة (Aménagement) :** لقد ورد مصطلح التهيئة في شكل معرف كأول مرة في نفس المادة الثانية من القانون 15/08 المذكور آنفاً، باعتبارها أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج ويبدو أن مصطلح التهيئة أوسع منه ما هو في القانون 04/11 إذ تعرف ذات المادة 3 منه أن التهيئة هي كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، وبالتالي فالملاحظ أن مصطلح تهيئة في الترقية العقارية قاصر على تهيئة الأرضية التي سيقام عليها المشروع في حين أن التهيئة في مجال التعمير والبناء، يقصد بها توسيع مجالها إلى تهيئة كل الإقليم وإعطاء تصور عام لتوجهات الدولة في استغلال الفضاءات. وبالرجوع إلى قانون التهيئة والعمران فإن المتعامل هو من يقوم بعملية التهيئة من خلال توفير لكل بناء معد للسكن المياه وقنوات الصرف وغيرها من المرافق. (المادة الأولى من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ع ج ر: 52)<sup>(2)</sup>.

**ج - الترميم العقاري (Restauration) :** ويقصد بالترميم العقاري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالتنظيمات الخاصة بقانون حماية التراث الثقافي. وهذا المصطلح معرف بهذا الشكل في ذات المادة من قانون 04/11 (المادة 03 فقرة 04 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ع ج ر 11 المؤرخة في 06 مارس 2011)<sup>(3)</sup>.

هذه المصطلحات الوحيدة المشتركة بين قانون التهيئة والتعمير والترقية العقارية من حيث إيراد النص لها، مع إضافة المشرع لعملية التجديد (Rénovation) والتي يقصد بها كل عملية مادية، تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييراً جذرياً في النسيج العمراني مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الإقتضاء بناء بنايات جديدة في نفس الموقع ولقد كان هذا المصطلح، قد تعرض له المشرع في أحكام المرسوم التشريعي 03193 في نص المادة 2: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية". (المرسوم التشريعي 03193 المؤرخ في 01

مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ع ج ر 14 سنة 1993)<sup>(4)</sup>. وهذا المصطلح يجد روحه أساسا في قواعد التهيئة والتعمير، عندما يتعلق الأمر بمراجعة مخطط شغل الأراضي، إذ ما بين أولويات المراجعة هو القيام بعملية التجديد العمراني دون أن يشير المشرع إلى تعريف المصطلح في قانون التهيئة والتعمير. (المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ع ج ر 26)<sup>(5)</sup>.

أما عملية إعادة التأهيل المقصود بها في قانون الترقية العقارية، كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال. والحقيقة أن هذا المصطلح لم يكن موجود في التهيئة والتعمير، إلا أن أعمال التحسين الحضاري التي مست العديد من الأحياء السكنية، تتفق في المعنى مع إعادة التأهيل المذكور كمصطلح في الترقية العقارية، فقد اهتمت مديريات التعمير بإعادة تأهيل العديد من الأحياء تحت عنوان أعمال التحسين الحضاري (Amélioration urbaine) وذلك بالإضافة إلى عملية الإصلاح التي جاء بها قانون الترقية، والتي في نظر العديد من الكتاب أنها جديدة، وهذا خطأ. بالفعل هي مصطلح جديد في قانون الترقية العقارية، ولكن هو معروف بالنسبة لقانون التهيئة والتعمير وإن لم يذكر صراحة في القانون، بحيث سمي في إطار نفس العمليات السابقة بعملية "إصلاح الهياكل" وعمليات تحسين كذلك، تقوم بها مديريات التعمير والبناء عبر الوطن «Rénovation de cadre bâti». بالإضافة إلى عمليات تقليص العجز في الشبكات والطرق المختلفة، والتي لم ينص عليها قانون الترقية العمرانية كمصطلح بل تولتها كذلك نفس المديريات بعنوان «Resoption en difficiles en VRD». و هذا كله تطبيق للمرسوم التنفيذي رقم 57193 المؤرخ في 27 فيفري المتعلق بنفقات التجهيز للدولة المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 198/96 المؤرخ في 02 جوان 1996 (انظر الباب 8 من ملحق المرسوم التنفيذي 57/193 المؤرخ في 1993/02/27 المعدل والمتم، والمتعلق بالبناء ووسائل الإنتاج)<sup>(6)</sup>. المصطلحين الوحيدين الذي أتى بهما قانون الترقية العقارية، ولم أجد لهما مقابل في قانون التهيئة والتعمير هما عملية إعادة الهيكلة والتي تخص تخصص شبكات التهيئة، وكذا البنائيات أو

مجموع البناءات ويمكن أن تؤدي العملية إلى الهدم الجزئي لجزئيات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البناءات من أجل استعمال آخر. ولو أن الجزء الأول قد يخص عملية تقليص العجز في الشبكات والطرق المختلفة المشار إليها سابقا. ولكن المعنى المتبقي من المصطلح، لم تتعرض إليه مديريات التعمير والبناء من خلال البيان 8 من المرسوم التنفيذي المذكور آنفا.

وآخر مصطلح هو عملية التدعيم (Le chinage) : وهي عملية غير موجودة كمصطلح في قانون التهيئة والتعمير ولكنها معروفة في الهندسة المعمارية. ولكن المشرع عرفه في قانون الترقية على أنه إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

(Foura Mohamed, Histoire critique de l'architecture, 2005, page 85)<sup>(7)</sup>

**2- أسباب ارتباط الترقية العقارية بقواعد التهيئة والتعمير :** لتناول هذا العنصر وجب الرجوع لكل القوانين والمراسيم التنفيذية التابعة لتنظيم نشاط الترقية العقارية وذلك للإحالة الصريحة من قبل المشرع، في العديد من النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية إلى قواعد التهيئة والتعمير ولم يتسن لنا ذلك إلا باستقراء النصوص التالية :

**أ- استقراء نصوص القانون 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية :** إن أول نص يصادفنا -واحدة صريحة- على قواعد التهيئة والتعمير، هو أحكام المادة 5 منه والتي تنص على أنه "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا احترام هذا القانون، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا" (المادة 05 من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق)<sup>(8)</sup>. مع ملاحظة هامة على المصطلحات المستعملة في المادة، يجب التنويه إلى أن المقصود بالقواعد العامة هي التنظيمات الخاصة التي يتبناها قانون التهيئة والتعمير، لا سيما فيما يخص مخططات التعمير، وليس المقصود بالقواعد العامة للتعمير والبناء ما جاء به المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير. ومنه، فإن المرقي العقاري،

عند قيامه بعملية تشييد يجب أن يلتزم بالقواعد التي تفرضها هذه المخططات سواء تعلق الأمر بمخطط شغل الأراضي (POS) أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما سنتناوله في الجزء الثاني من هذا البحث.

- النص الثاني هو أحكام المادة 11 من نفس القانون، والتي تنص على أنه "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة المطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول به". والمقصود بالعقود في المادة، عقود التعمير، هي رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بإنجاز البناءات. (المادة 14 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، مرجع سابق).<sup>(9)</sup> وأما المقصود بالرخص فكل ما يتعلق بالترخيص المسبق في مجال التجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات. (المادة 15 من القانون 04/11 والمؤرخ في 2011/02/17، مرجع سابق)<sup>(10)</sup>. ومنه فإن المرقى العقاري يجب أن يستصدر رخصة البناء المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وعليه أن يستصدر رخصا في المجالات المحددة في المادة 15 من القانون 04/11 المذكور. ولا سيما المواد 6 و8 و9 من نفس القانون تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 2016/02/01 يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55/16 المؤرخ في 2016/02/01 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ج 07 المؤرخة في 2015/02/07)<sup>(11)</sup>.

**ب - استقراء نصوص المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري :**

- إن أول نص يصادفنا هو أحكام المادة 10 منه والتي تنص على أنه "يتعين على المرقى العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً". والملاحظ أن المادة هي إعادة لصياغة المادة 05 من القانون 04/11، بطريقة أخرى تسعى دائماً للحث على ضرورة التعمير بما جاءت به المخططات المصادق عليها في إطار أدوات التعمير الجماعية.

- النص الثاني هو أحكام المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور، إذ تنص على أنه "يتعين على المرقي العقاري السهر على الأخذ بعين الاعتبار لنوعية الإطار المبني المتواجد فيما يخص فنه المعماري وتنظيمه وتكييفه مع السياق العام". وإن كان في الأصل، أن النص ليس له إحالة صريحة لقواعد التهيئة والتعمير، ولكنها إحالة ضمنية تتعلق بضرورة الحفاظ على النمط والنسق العام للإطار المبني وهي مهمة منوطة بالهندسة المعمارية بشكل عام، ولقد أقرها المرسوم التشريعي 04/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتم. إذ عرف الهندسة المعمارية هي أنها انبعاث الثقافة لتتصل بالمحيط أي باحترام المحيط والمناظر الطبيعية والحضارية (المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندس المعماري، ع ج ر 32 سنة 1994)<sup>(12)</sup>. وما دام المرقي العقاري يتعاقد مع مكتب دراسات ومقاول بغرض عملية إنجاز السكنات فإن هذا الأخير يلتزم حتما بما جاء في التزام المرقي العقاري من الحفاظ على المظهر العام والجمالي للمباني المفروض عليه بموجب قواعد تنظيم مهنته المتمثلة في الهندسة المعمارية.

- النص الثالث هو المادة 30 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي نفسه والتي تنص على أنه يتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض. وإن كان هذا النص هو قاعدة عامة تتعلق بالضمان العشري الموجود والمنظم بموجب القواعد العامة، تطبيقاً لأحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري مع إضافة المرقي العقاري في تحمله الضمان باعتباره متدخلاً في العملية التشييدية.

**ج - استقرار نصوص قانونية تحكم الترقية العقارية بشكل عام :** وتتضمن جميع الحالات التي تنص عليها مراسيم تنظيم الترقية، إلى قواعد التهيئة والتعمير وضرورة احترامها.

- المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع العياري، بحيث نص في المادة الثانية دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود المطبقة على "منح الامتياز على أنه يجب أن يتم إنجاز مشروع الترقية العقارية في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والمحيط الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها". وفي النص إحالة صريحة على ضرورة احترام قواعد التعمير واعتبارها كشرط لتحويل الامتياز إلى تنازل مع ضرورة الحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام المشروع، وهي أول إشارة تتعلق بعقد ثاني يلتزم به المرقي العقاري، وهو شرط ثاني لتحويل الامتياز إلى تنازل (المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ع ج ر 58 المؤرخة في 04/11/2015)<sup>(13)</sup>.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة "في إنجاز السكن الترقوي المدعم، وذلك من خلال المادة 05 من دفتر الشروط المتعلقة به والتي تنص على ضرورة أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة العمران وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها". من خلال نص المادة صرح المشرع لضرورة خضوعها للمخططين شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي، الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ع ج ر 51 المؤرخة في 15/09/2011)<sup>(14)</sup>.

خلاصة لما سبق فإن أساس ارتباط الترقية العقارية بقواعد التعمير، هو النصوص التي تنظم هاته الأخيرة وتميل صراحة لضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير بما فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك رخصة البناء وشهادة المطابقة في بعض الأحيان، كما لا يمنح تطبيقا للقواعد العامة أن يستصدر رخصا أخرى يجدها ضرورية لإقامة المشروع، كشهادة التعمير مثلا.

**ثانيا. دور مخططات التهيئة والتعمير :** تعتبر قواعد التهيئة والتعمير ولا سيما التعمير المحلي والذي تتبناه الجزائر وفق مخططين محليين هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وسائل قانونية لفرض قواعد إجرائية تورد قيودا على حق الملكية، فهي تقيد من بعض السلطات الممنوحة لمالك قطعة الأرض، ليقوم بإنشاء المشروع.

(Jean-Bernard AUBY, Hwegues Périnet Marquet, Rozen Noguellou, Droit de l'urbanisme et de construction, domaine droit, public/privé, 9<sup>ème</sup> édition, textenso édition, Paris.2012,P.P.189.190)<sup>(15)</sup>

وما دامت أن هذه القواعد إجرائية فيعني ذلك في المقابل، أنها إجراءات إدارية يتخذها صاحب ملكية الأرض، ليحصل كذلك على رخصة البناء وباقي الرخص، وعليه سنتناول هذا العنصر في شقين أولها: تبيان القيود التي تلحق من جزء احترام المرقى العقاري لهذين المخططين، ثم تقييم مدى نجاعة المخططين في تنشيط الترقية العقارية.

### **1- القواعد الإجرائية المفروضة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**P.D.A.U :** إن الواجهة التقنية البحتة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي ضبط قواعد ثابتة مطبقة على كل منطقة في القطاع العمراني أو القابل للتعمير والمعمار، أو الخارج عن منطقة التعمير، ويعتبر قاعدة أساسية لإعداد مخطط شغل الأراضي تطبيقا لأحكام المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم، ع ج ر 52 سنة 1990)<sup>(16)</sup>.

ويتميز المخطط عند إعداده، في المرحلة التقنية بضبط مسائل تقنية تتمثل في الآتي :

- تحليل الواقع ووسائل التنمية على مستوى المنطقة المغطاة به، والتطور الإقتصادي والسكاني والاجتماعي والثقافي، الإقليم المعني.
- أجزاء التهيئة المقترحة، لتوجيهها وتهيئتها، كان يتعلق الأمر بتهيئة وحماية الساحل وتحديد الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

- القواعد المطبقة على كل منطقة في القطاع، كما هو معرف في المواد 20 و21 و22 و23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(Djilali Adja, Bornard Drobenxo droit de l'urbanisme, Berti Edition, 2007.P.143)<sup>(17)</sup>

وما دام المرقى العقاري يقع عليه الالتزام بما جاء في هذا المخطط، طبعا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، فإن عليه أن يطابق تصميمه الهندسي للمشروع مع قواعد المخطط، على اعتبار أن هذا الأخير يأخذ بعين الاعتبار العناصر التقييمية التالية :

- موقع البناية أو البنايات المبرمجة (قطاع، حي، منطقة).
- مدى مطابقة تعليمة رخصة التجزئة ومخطط التهيئة والتعمير.
- طبيعة التعمير.
- محل إنشاء البناء بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة.
- حجم البنايات (مقياس الارتفاع).
- المظهر العام للبناية وتناسبها مع المكان.
- الخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعين.
- التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.
- احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والثقافة والبناء والفن الجمالي، في مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتناول بهذا الشكل القواعد العامة الواجب احترامها في تصميمات المرقى العقاري، والذي يتعاقد أساسا مع مكتب دراسات بغرض إعدادها. لذا فهذه الأعباء واردة على عموميتها، على عكس مخطط شغل الأراضي الذي يتناول بالتفصيل الأعباء المقيدة لعملية الإنجاز.

**2- القواعد الإجرائية المفروضة بموجب مخطط شغل الأراضي (POS) :**  
يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء (المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق)<sup>(18)</sup>. يقتضي إعداد المخطط في المرحلة

الأولى التقنية، تحديد حدود المنطقة التي يحدد فيها حقوق البناء و كقيمتها، والتي يلجأ فيها معد المخطط للحالة الواقعة التي تسلمها البلدية (état des lieux) والتي عادة ما تكون غير مضبوطة مما يجعل صعوبة في ضبط القواعد المرتبطة به، فبعضها يكون داخل المنطقة المغطاة بالمخطط، ويقع البعض خارجها، فإذا قدم المرقي العقاري طلب رخصة بناء لأرضية وقع نصفها داخل المنطقة المغطاة بالمخطط ونصفها الآخر خارجه، فإن ملف رخصة البناء يبقى عالقا، نظرا لعدم وجود القواعد التي تنظم الأرضية غير المغطاة بالمخطط. وعليه يبقى الحصول على الرخصة مرتبطا بالقواعد التي يحددها المخطط على النحو التالي:

- معامل شغل البناية بالمتر المربع (م<sup>2</sup>)، (CES): coefficient d'emprise au sol
- معامل شغل البناية بالمتر المكعب (م<sup>3</sup>)، (COS): coefficient d'occupation au sol

بحيث تحدد المادة 31/ ف3 من القانون 29/90 "تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها".

- مراعاة الطبيعة القانونية للقطعة، فإذا كانت معدة للسكن أو الصناعة أي هل هي ذات طابع صناعي أو سكني، والمرقي العقاري يحصل عن القطع إما بالشراء من الخواص وهنا يحرص على استخراج شهادة التعمير لمعرفة الطبيعة القانونية للأرضية وذلك أن مشاريعه ذات طابع سكني وليس صناعي، أو عن طريق التخصيص.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

الحقيقة أن مخطط شغل الأراضي هو أداة تعميمية، تستغرق في الواقع العلمي، وقتا طويلا، سواء في إجراءات المصادقة عليه (دخوله حيز التنفيذ أو حتى أثناء تجسيده في أرض الواقع وذلك أن الإجراءات الإدارية التي يمر بها طويلة وتحضر للإستثمارات الهيئات الإدارية وعقد صفقة عمومية مع مكتب دراسات لإعداده. مما يهدر المال والوقت، ثم أثناء وصف قيد التنفيذ، يواجه صعوبات مادية في تطبيقه، نتيجة عدم صحة البيانات الأولية، التي يبني عليها أو نتيجة خضوعه للمراجعة خلال زمن قصير.

وبالتالي هو بهذا الشكل لا يساعد حتى البنايات العادية والخاصة، فما بالك بالمرقي العقاري، الذي يرتبط بتسليم مسكن لصاحبه في آجال محددة، وخاصة إذا علمنا أن المشرع قد أصدر قانونا جديدا يخص الرخص والشهادات والتي تبنى وتمنح أساسا بناء على القواعد التي يحددها المخطط، وجعلها ما يعرف "بالشباك الوحيد" الموجود على مستوى البلديات، والتي كانت في السابق -في إطار مخطط شغل أراضي مصادق عليه- لا تمنح رخصا للبناء إلا إذا حصلت على رأي مصالح التعمير على مستوى الولاية.

**ثالثا. دور إجراءات منح رخصة البناء في تنشيط الترقية العقارية :** إن المرقي العقاري يجد نفسه حر في كل أوجه التعاقد، لا سيما في العلاقة التي تربطه مع المقاول أو مكتب الدراسات، وذلك أن قانون الترقية العقارية، يرجع التعاقد بهذا الشأن للقواعد العامة أي أنه يتصرف في ماله الخاص، بعكس تعاقد الدولة الذي يكون بموجب قانون للصفقات العمومية، كما علاقته بالمقتني هي علاقة بائع بمشتري العقار. وكذلك تحكمه القواعد العامة، غير أن الحالة الوحيدة التي يجد نفسه فيها مرتبطا بقواعد أمرة، صادرة عن الدولة، في مرحلة استصدار رخصة البناء للمشروع المزمع بناؤه.

وعليه نتناول هذا العنصر في شقين، أولها إجراءات منح رخصة بناء للمرقي العقاري، ثم تقييم مدى مساعدة هذه الإجراءات في منح هذه الأخيرة للمرقي العقاري.

**1- إجراءات منح رخصة بناء المشروع للمرقي العقاري :** لقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وحدد إجراءات منح رخصة البناء

بشكل عام ابتداء من أحكام المادة 41 إلى غاية المادة 62 من المرسوم نفسه، وعليه فالى أي مدى تتناسب هذه الإجراءات أمام الشباك الوحيد مع بناء المشروع من قبل المرقي العقاري.

أ- تقديم طلب رخصة البناء في الترقية العقارية : يقدم المرقي العقاري طلب رخصة البناء عند بناء مشروع سكني (عدد مساكنه تقل عن 200 مسكن) أمام الشباك الوحيد التابع للبلدية وأكثر من ذلك أمام الشباك الوحيد التابع للولاية. ويقدمه بصفة مالك العقار، أو الشخص المخصص له قطعة الأرض تطبيقا للقرار الوزاري السابق الذكر، أو الحاصل على امتياز قابل للتحويل أي التنازل.

وهذا تطبيقا لقواعد الترقية العقارية بصفة عامة ولكن بالرجوع لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور آنفا، فإن الحالة الوحيدة التي يكون فيها المرقي العقاري له صفة طالب الرخصة باعتباره مالكا، وموكلا عن المالك إذا قدم الرخصة ما يمثله فقط (المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ع ج ر 07 المؤرخة في 2015/02/12)<sup>(19)</sup>. مع إيراد المشرع في نفس المادة في الفقرة الثانية منها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، كذلك على نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

كما أن المادة 43 من المرسوم التنفيذي نفسه، أوردت الملف الإداري والتقني المرفق بالطلب، ويحتوي الملف الإداري على: مرتجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر، مرفقة مع شهادة الإستقلال، مع إمكانية دعم الطالب بتقسيم كل الوثائق المكتوبة والبيانية في حالة إنجاز الأشغال في حصة أو عدة حصص.

أما الملف المتعلق بالهندسة المعمارية يحتوي على مخططات: الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد المشروع (موقعه) وعادة ما يحصل عليه من مديرية التعمير والبناء، مع مخطط الكتلة على سلم 200/1، بالنسبة

- للمساحات التي تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 م<sup>2</sup>. ويحتوي هذا المخطط على ما يلي :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطع الأرضية.
  - بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على الأرضية.
- بالإضافة إلى التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنىات التي تقل مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و600 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1/100 بالنسبة لباقي البنىات (الفقرة 4 من المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية إعداد عقود التعمير والبناء مرجع سابق)<sup>(20)</sup>. مع إعداد مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وأجال إنجاز ذلك. أما الملف التقني فيتضمن بالنسبة لمشروع في الترقية العقارية ما يلي :
- مذكرة الكشف المذكورة سابقا مرفقة بالرسوم البيانية، وتتضمن البيانات التالية: عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
  - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
  - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
  - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
  - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق وعادة ما تستنشر مصالح الحماية المدنية (Les voix carrossables) وذلك لتتمكن من التصدي للحريق لحي سكني.
  - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

أما ملف الهندسة المدنية: يحتوي على: بعده يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناءية.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

أما أحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي نفسه فتتص على ضرورة إرفاق التصميم المعماري بدراسات الهندسة المدنية المرفق بطلب رخصة البناء، حيث أضافت في فقرتها الثانية على إمكانية طلب إلى مصالح التعمير المختصة إقليميا لدراسة مشاريع البناء، قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية. ورغم عدم وجوبية هذا الإجراء بالنسبة لطلب الرخصة - لا سيما المرقى العقاري - إلا أن المشرع يصف في نفس المادة في فقرتها الثالثة على وجوب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا اعتبر الرأي المسبق ملغاً. والملاحظ أن هذه المادة غير مفعلة في الواقع العملي ذلك أن المرقى العقاري يلجأ لإيداع ملفه لدى الشباك الوحيد بفرض الحصول على رخصة في آجال قصيرة.

**ب - البث في طلب الرخصة المقدم من قبل المرقى العقاري:** يرسل الطلب في ثمان نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن في مقر بلديته المشروع المقام من قبل المرقى العقاري وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 45 من المرسوم التنفيذي الأنف الذكر (المادة 45/ ف2 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية إعداد عقود التعمير والبناء، مرجع سابق)<sup>(21)</sup>.

**ج - البث في طلب رخصة بناء المرقى العقاري:** يتم البث بناء على طلب المرقى العقاري، على أساس مطابقة المواصفات المقدمة للمشروع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وإن لم يجد فوق تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وينبغي أن يراعي المطابقة، موقع البناء ونوعها ومحل إنشائها مع تطبيق الإرتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع ويقتضي ذلك جمع الموافقات من المصالح المستشارة بهذا الخصوص.

تعطى آجال 8 أيام للرد على الإستشارة وإن لم يتحصل الشباك الوحيد على الرد، عد سكوتهم عن الرد قبول.

بعد تذكيرهم خلال 48 ساعة، والأشخاص هي:

- مصالح التعمير على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية (بالنسبة للمرقي العقاري، لأنه يشيد بنايات سكنية هامة، التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق).

- مصالح الدولة المكلفة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون البنايات موجودة في مناطق مختلفة حسب التشريع المعمول به.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية (وفي حالة المرقي يمكن استبعاد استشارة هذه المصلحة، لأن المرقي العقاري يملك أرضية المشروع ذات الطبيعة السكنية، ولا يجوز له البناء في الأراضي الفلاحية إطلاقاً).

- المصلحة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية لإعطاء رأيها فيما يخص مساحات اللعب والمساحات الخضراء (المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بإعداد عقود التعمير مرجع سابق)<sup>(22)</sup>.

وإذا كان عدد المساكن المبنية أقل من 200 سكن، فإن الفضل في الرخصة يعود للشباك الوحيد للبلدية بحيث يتوجب عليه البث فيها خلال 15 يوما التي تلي إيداع الطلب.

غير أنه إذا كان البث في الرخصة من اختصاص الوالي، عندما يفوق عدد المساكن 200 سكن، فإن الطلب يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن في مقر إقامته المشروع، ويقوم هذا الأخير من إرسال 07 نسخ إلى مصالح التعمير لإبداء رأي ملزم أو مطابق في أجل 8 أيام.

- يجب أن يفصل في الرخصة خلال 15 يوما، من تاريخ إيداع الملف أو الطلب. ويكون ضمن اختصاص الوزير إصدار الرخصة، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- يجب أن يتم تبليغ المرقي العقاري في غضون 20 يوما الموالية لإيداع الطلب، بقرار منح الرخصة، بصفة إلزامية وتتوقف الأجال في حالة وجود

وثائق ناقصة في الملف، ويعاد حساب الأجل من تاريخ استكمال الوثائق.  
 - في حالة البناء على أرض مجزأة، ينبغي أن يتبع المرقى العقاري، تعليمات دفتر الشروط للتجزئة، أما إذا كانت الأرض المجزأة في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي، فإن تعليمات المخطط هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.  
 - في حالة إصرار قرار منح مجموعة من التحفظات، وجب تبرير تلك التحفظات ومصدرها من قبل السلطة مصدرة قرار الرخصة (المادة 53 و54 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بإعداد عقود التعمير والبناء، مرجع سابق)<sup>(23)</sup>.

**2- تقييم إجراءات منح الرخصة في المرسوم التنفيذي للمرقى العقاري :** إن المشرع لم يضع قواعد خاصة بالمرقى العقاري في إطار منح رخصة البناء، وأخضعها للقواعد العامة أي طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحكم جميع أنواع مشاريع البناء، مما يتسبب له في تعطيل الشروع في البناء في الوقت المحدد، مع العلم أنه ملزم أمام المقتنين بتسليم مشاريع السكنات في الأجل المحددة في العقد المبرم بينه وبين المشتريين.

إن أعضاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية، أو على مستوى الولاية في الغالب، هم موظفون كانوا تابعين لمصالح أخرى. لذا فهم غير مختصين في التعامل مع إجراءات الرخص الممنوحة للأفراد، فما بالك فيما يتعلق بالمرقى العقاري، الذي له صفات عديدة، باعتباره طالبا للرخصة، كما-أسلفنا- فقد يكون مالك وقد يكون صاحب تخصيص، أو صاحب عقد امتياز.

إن الأجل الموجودة في المرسوم التنفيذي لمنح الرخصة، لا تفوق 15 يوما للبت فيها من تاريخ إيداع الملف، إلا أن الواقع العملي يفرض عكس ذلك فاستشارة الهيئات بشكل وجوبي، يخيف الشباك الوحيد من منح الرخصة مما يجعله ينتظر أكثر من 8 أيام، خاصة مصالح الحماية المدنية مثلا.

لذا وجب على المشرع مراجعة إجراءات منح رخصة البناء للمرقى العقاري، بحيث يكلف هيئة متمكنة في هذا المجال وخاصة يمنح له امتيازات في الأجل للحصول عليها، وإتمام المشروع في الأجل المحددة.

رابعاً. عرض بدائل عن قواعد التعمير التقليدية في سبيل تنشيط الترقية العقارية : إن قواعد التعمير المحلي والمتمثلة في المخططين المعروفين، مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتعمير، أصبحت كأدوات للتعمير، غير قادرة على تحمل مشاق الحصول على مدينة راقية، ذات مظهر جمالي فني منسجم، وذلك نظراً لطول الإجراءات المصادقة عليها ثم أن الطرق التقنية المستعملة في تحديد حدود المناطق تحكمها هذه الأخيرة. أصبحت غير قادرة على ضبط القواعد التقنية والإجرائية لأي بناء مهما كان نوعه. أما إذا ارتبط البناء بمشروع الترقية العقارية، فالأمر يزداد صعوبة، لأن الترقية العقارية هي حل لأزمة سكن تורך الدولة ويتبناها المشرع، بإصدار قوانين تسهل عملية الحصول المشروع بل تعطيله على أساس قواعد مبنية على وسائل خاطئة وغير مضبوطة، لذا فإن التشريعات المقارنة أصبحت تعتمد على وسائل بديلة عنهما والمتمثلة أساساً في المشروع الحضري (Le projet urbain) أحياناً ما يطلب أفراد المجتمع كإنشاء (مناطق التهيئة المقترحة)، أو ما يعرف بالغة الفرنسية (Les zones d'aménagement concerté) وعليه سنتناول هذين البديلين من خلال تحديد مفهومهما عبر العنصرين المواليين :

### 1- المشروع الحضري (Le projet urbain) :

« Une nouvelle alternative » (Ariella Masbounigi, Projets urbains, Edi Pavillon, le moniteur, Paris, 2002) <sup>(24)</sup>

يربط مفهوم المشروع الحضري أساساً بمفهوم المدينة العصرية، وذلك لتحلله من قيود أدوات التعمير الجماعية، ويتبنى استراتيجية جماعية، بحيث يقيم التهيئة الحضرية، بناء على القضاء الحقيقي وليس بناء على الحدود، فإذا كان مخطط شغل الأراضي قد يتحدد بأخر مجمع سكني، فإن حدود المشروع الحضري يكون بالحدود الطبيعية، كالأودية مثلاً أو الأنهار أو البحيرات، مما يعطي للتهيئة الحضرية متنفساً أكثر من مخطط شغل الأراضي، حيث يتميز التخطيط في المشروع الحضري بشكل متوافق ومتناسق والذي يصور لنا في النهاية مدينة حديثة وعصرية (Une ville modère) ومدينة مستدامة (Une ville durable) ومدينة ديناميكية (Une ville dynamique). ويشكل المشروع الحضري فلسفة جديدة في علم العمران، أصبحت تتبناها العديد من الدول، كالإمارات العربية مثلاً وفرنسا، وذلك

للخروج من القيود التي تفرضها أدوات التعمير المحلية. وهي وسيلة لإعادة النظر في التسيير الحضري. ولقد ظهر المشروع الحضري كنظام في نهاية السبعينيات وبداية الثمانينيات في أوروبا، وأصبح اللغة المشتركة بين جميع وسائل التهيئة الحضرية. وكانت فرنسا هي السبابة بحيث أصبحت تعد المنتقيات بغرض الدراسة والاهتمام بنظام المشروع الحضري كبديل سريع ومنتج لآثاره. فلو تبنت الجزائر مثل هذا النظام، لوجد المرقي العقاري نفسه يبدع في مجال الهندسة المعمارية والنظام التعميري دون أن يتقيد بقيود قد تفسد على المشروع جماليته وإدماجه في المحيط الخاص به.

ولقد تولى المهندس (François Delerue) تعريف نظام المشروع الحضري على النحو التالي :

« Comme étant un cadre pensée pour régénérer la ville au projet de ses habitants, c'est également.....un guide de l'action pour adapter les villes à la domaine de société et jouer comme levier économique et sociale »

## 2- مناطق التهيئة المقترحة (les zones d'aménagement concerté)

(ZAC): في الحقيقة أن هذه الوسيلة ليست بديلة، بالمعنى الاصطلاحي لها، ولكنها مكملة للعيوب التي تلحق بالمخططين. لذا فهي اقتراح من السكان للحصول على مناطق حضرية جديدة بالموازاة مع التي هي في المدينة، بحيث تخلق هذه المناطق، فندع في الوظائف الإقتصادية والاجتماعية تكون متوائمة مع ما هو في المدينة، مع احترام الهيكل الموجودة أو القائمة في تلك المناطق. وتلبي كل الاحتياجات التي عجزت المدينة عن تلبيتها، فهي تجعل البناء ناتجا عن التهيئة وليس هو الأساس، بل فتح الطرقات والمنافذ والمساحات العمومية والخضراء يكون أولا، ثم يأتي البناء في الدرجة الثانية الناتج عن المساحات. وهذا بعكس ما يفرضه المخطط العادي، الذي يهتم بالبناء ثم تكون مساحة اللعب أو المساحة الخضراء نتيجة. وفي الحقيقة أن هذه المناطق معمول بها في أوروبا (كإيطاليا وفرنسا) وذلك نظرا للوعي الذي يتميز به السكان في اهتمامهم بالتعمير، الذي وصل إلى هذا مد اقتراح هذا النوع من التعمير، غير أن هذه الوسيلة يصعب تطبيقها في الجزائر، نظرا لقلّة الوعي وعدم اهتمام المجتمع بال عمران المحيط بهم، وحتى إن

اهتموا فإن السلطات تتمسك بتدخلها في العمران وتحتكره، بالرغم أنها عجزت عن تحقيق ما يصبوا إليه المواطنين في بناء أحياء جميلة ذات منظر عمراني متناسق لعدم تمكنها من فرض الرقابة الصارمة على عملية التهيئة والبناء -بناء على المخططات-. فما بالك بالاستعانة بوسائل أخرى، واستعمال هذه الوسيلة يعطي للمرقي العقاري طريقة تفكير أخرى في عملية إنجاز السكنات في إطار عقد الترقية العقارية، فعندما يجد الشخص نفسه في منطقة عمرانية مفرحة توازي في الوظائف ما هو موجود في المدينة أو مركز المدينة، يحفزها لاقتناء السكن، بل من أن يشتري سكنا موقعه الجغرافي بعيدا عن كل متطلبات الحياة، مما يشجع الترقية العقارية بل يجعلها حبيسة قيود المخططات.

(Jean- Bernard Auby, Hugues.Périent – Marguet, Rozen Noguellou. Droit de l'urbanisme et de la construction, op- cit 309)<sup>(25)</sup>.

## خاتمة :

لقد أصبحت قواعد التهيئة والتعمير بالشكل الذي هي عليه، قاصرة في تحقيق ما ينشده أي شخص، طبيعيا كان أو معنويا في تجسيد سياسة عمرانية متوازنة وحقيقية، وإذا أراد المشرع بحق أن يسرع في عملية النشاط العقاري عليه أن يغير من وسائله القديمة والمبنية أساسا على مسائل غير مضبوطة، إما بايجاد البدائل والمقترحات التي تتبناها دول العالم، أو بتحسين أداة الترقية العقارية. بواسطة نفس الأداة ولكن مع جعلها أكثر مرونة سواء تعلق الأمر بمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. أما فيما يخص الرخص والشهادات فإنه يجب على المشرع أن يخلق فضاء خاصا في الإدارة خاص بالمرقي العقاري بما يتماشى مع ضرورة الإسراع في إنشاء المباني والسكنات، إذا كان يطمح بالفعل للقضاء على أزمة السكن، مع ضرورة أن يخضع الموظفون القائمون على هذه الرخص والشهادات إلى تكوين خاص يؤهلهم للتعامل مع رخصة البناء والمطابقة التي يتطلبها المرقي العقاري لإنجاز مشروعه في بادئ الأمر وتسليمه مطابقا للمواصفات في نهاية الأمر.

## الهوامش :

- 1- زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مثال، بمجلة الدراسات القانونية ص 206.
- 2- المادة الأولى من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ع ج ر: 52.
- 3- المادة 03 فقرة 04 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ع ج ر 11 المؤرخة في 06 مارس 2011.
- 4- المرسوم التشريعي 03193 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ع ج ر 14 سنة 1993.
- 5- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ع ج ر 26.
- 6- انظر الباب 8 من ملحق المرسوم التنفيذي 57/193 المؤرخ في 1993/02/27 المعدل والمتم، والمتعلق بالبناء ووسائل الإنتاج.
- Foura Mohamed, Histoire critique de l'architecture, 2005, page 85 -7
- 8- المادة 05 من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.
- 9- المادة 14 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، مرجع سابق.
- 10- المادة 15 من القانون 04/11 والمؤرخ في 2011/02/17، مرجع سابق.
- 11- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55/16 المؤرخ في 2016/02/01 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ع ج ر 07 المؤرخة في 2015/02/07.
- 12- المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندس المعماري، ع ج ر 32 سنة 1994.

13- المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ع ج ر 58 المؤرخة في 2015/11/04.

14- المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي، الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ع ج ر 51 المؤرخة في 2011/09/15.

15- (Jean-Bernard AUBY, Hwegues Périnet Marquet, Rozen Noguellou, Droit de l'urbanisme et de construction, domaine droit, public/privé, 9<sup>ème</sup> édition, textenso édition, Paris.2012,P.P.189.190.

16- المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم، ع ج ر 52 سنة 1990.

17- Djilali Adja, Bornard Drobenxo droit de l'urbanisme, Berti Edition, 2007.P.143

18- المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

19- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ع ج ر 07 المؤرخة في 2015/02/12.

20- الفقرة 4 من المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية إعداد عقود التعمير والبناء مرجع سابق.

21- المادة 45/2 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية إعداد عقود التعمير والبناء، مرجع سابق.

22- المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بإعداد عقود التعمير مرجع سابق.

23- المادة 53 و54 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بإعداد عقود التعمير والبناء، مرجع سابق.

Ariella Masbounigi, Projets urbains, Edi Pavillon, le moniteur, -24  
Paris, 2002

Jean- Bernard Auby, Hugues.Périent-Marguet, Rozen -25  
Noguellou. Droit de l'urbanisme et de la construction, op- cit 309.