الدرس الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير وطبيعته القانونية

سنتطرق في البداية الى تعريفه ثم نحاول تحديد طبيعته القانونية .

1- تعريف قانون التهيئة والتعمير

طبقا للمواد المتضمنة في القانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن القول بأنه مجموعة من القواعد التي تتضمن فن ترتيب مباني المدينة وضواحيها وإعدادها، كما هو فن استخدام المؤسسات بمعناها الواسع في المجال الحضري أو القروي مع ضرورة ضمان سهولة تحقيق الوظائف أو العلاقات بين السكان بكيفيات يسيرة والأكثر اقتصادا و انسجاما.

ولعل أهم التعاريف التي عرفت قانون التعمير، نذكر على سبيل المثال ما يلي:

" هو مجموعة القواعد التي تنظم إقامة أعمال البناء المختلفة ،وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص بإقامة هذه الأعمال، وشروطها وضوابطها، كما أنها تضع الجزاءات المختلفة عند مخالفة أحكامها سواء ما كان منها جزئيا أو مدنيا أو إداريا"

" أو هو تلك القوانين التي تنظم حركة البناء وفق قواعد مرسومة، وبالتالي عدم تركها لأهواء الأفراد، وذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها الخدمات المطلوبة منها ومن مرفقها"

وتعرف أيضا:" بأنها مجموعة القواعد المستعملة في تنظيم وتحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية واقتصادية وثقافية، تهدف إلى خلق توازن بين السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي"

2- الطبيعة القانونية لقواعد التهيئة والتعمير:

تتميز قواعد قانون التعمير لمجموعة من الخصائص تجعلها تختلف عن غيرها من القواعد القانونية، الأمر الذي أدى إلى اختلاف وجهات نظر رجالات القانون، وظهور عدة اتجاهات:

أولا -الاتجاه الأول :يذهب هذا الاتجاه إلى القول بأن قوانين التهيئة والتعمير لها طبيعة استثنائية ومؤقتة، كونها عرضة للتعديل بصفة دائمة والأصل هو سريان القانون المدني، وما عداه يكون قانونا استثنائيا، يجب أعمال أحكامه في نطاق ضيق وعدم التوسع في تفسيرها.

ثانيا –الاتجاه الثاني: عكس ما ذهب إليه أصحاب الاتجاه الأول، يرى أصحاب هذا الاتجاه أن قوانين التهيئة والتعمير هي قوانين خاصة وليست استثنائية، إذ أنها تنظم نشاط معين، فكثرة التعديلات المدخلة على قانون ما لا يؤثر على طبيعته، إذ الحاجة والظروف الجديدة هي التي تلزم المشرع على إجراء تعديلات قانونية، والقول بأن القانون المدني هو الشريعة العامة لا يمنع من صدور تشريعات تنظم مسائل خاصة.

ونحن نرى أن الاتجاه الثاني هو الراجح، حيث أن المشرع ومن أجل تنظيم قطاع البناء أو المجال العقاري، سن قوانين حاول من خلالها وضع إجراءات وقواعد هي بمثابة قيود على الأفراد، يعاقب كل من يخالفها، لذلك اعتبرت هذه القواعد جزء من النظام العام، وبالتالي لا يمكن اعتبارها قواعد قانونية استثنائية.