

جامعة محمد خيضر - بسكرة-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



## آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

قرفي إدريس

إعداد الطالب:

ريغي رياض

الموسم الجامعي: 2016 / 2017

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ  
وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ اِلَى عَالَمِ الْغَيْبِ  
وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾ سورة التوبة

صدق الله العظيم

# شكر و عرفان

أقدم كلمة شكر و امتنان إلى من أوجدني من العدم، و رباني بالنعمة،  
و علمني ما لم أكن أعلم، أحمده سبحانه، و أشكر فضله و امتنانه.

كما أهدي هذا العمل المتواضع إلى من ربنتني و أنارت دربي و أعانتني  
بالصلوات و الدعوات أمي الغالية، و إلى من عمل بكدي في سبيلي و علمني معنى  
الكفاح أبي الكريم أدامه الله لي.

ثم أقدم خالص شكري و عرفاني لأستاذي الدكتور " قرني إدريس "  
على كل ما قدمه لي من توجيهات و متابعة ساهمت في إثراء هذا البحث، فله  
منا خالص الشكر، و من الله جزيل الثواب.

و آخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على سيدنا  
محمد صلى الله عليه و سلم و على آله و صحبه أجمعين.

مقدمة

إن ارتباط الإنسان بالعمارة يرتبط بطريبي طبيعي بدافع حاجة الإنسان إلى مأوى يستريحه و مسكن يأويه، هذا اللقاء الذي وصف به العمران أنه لقاء بين الإنسان و المكان في الزمن فهو لقاء بدأ و لن ينتهي إلا بانتهاء الإنسان ،غير أنه يتطور من زمن لآخر و من بيئة لأخرى و من مجتمع لآخر لأن أنماط العمران و أشكال البناء هي استجابة لثقافة المجتمع و حضارته.

و إذا كان المبدأ السائد في كل الشرائع أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من التصرفات إشباعا لتلك الحاجات ، فحق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم، ومنها الدستور الجزائري وذلك في المادة 49 من دستور 1989، و تؤكد أيضا بموجب المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 و في كل النصوص الخاصة سواء في نصوص القانون المدني التي نصت على أنه "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير".

غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف في استعمال حقه، دون الاعتبار لما يصيب العمران من أضرار فهاته الأخيرة تأثر سلبا بشكل البناءات و موقعها، فالبناءات الفوضوية التي اكتسحت المدن أثرت على نمط الحياة التي أدت إلى تدني مستوى المعيشة و تفاقم الآفات الاجتماعية، كما أثر ذلك بشكل مباشر على البيئة ، وطبيعة الإنسان تميل إلى الجانب الربحي مما جعله يقيم المنشآت الاقتصادية لكسب المال و هذا ما أنساه تماما التفكير في المحافظة على بيئة سليمة، لذا كان من الضروري لهذا الأصل العام استثناء يقيد هذه الحرية عن طريق تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير و مراقبتها و هذا من أجل ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة و العمرانية، ومن أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تندرج ضمن الرقابة القبلية من أجل التحكم في هذا المجال، وهذه الميكانيزمات فيها منفعة كبيرة ذلك أنها تمنع التعدي قبل وقوعه تماما، أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي إذ تخضع ممارسته لحرية الرقابة البعدية و التي تمارسها هيئات إدارية و قضائية مؤهلة قانونا بذلك، فللحريات حدود و تجاوزها يعد مخالفة تترتب عنها عقوبات إدارية و جزائية، غير أن النظام الردعي وحده لا

يكفي، بالرغم مما تتوافر عليه قواعده من عنصر الإلزام و العقاب في حالة الإخلال بها، و إنما لا بد من فرض آليات في مجال الحركة العمرانية و هذا من أجل ضمان التحكم في ميدان التهيئة و التعمير.

وتكمن أهمية الموضوع هنا في الكشف عن مدى حياد المشرع في الموازنة بين المحافظة على النظام العام بصفة عامة، و خصوصا النظام الجمالي و كذا المصلحة العامة، بما تقتضيه من إجراءات و تدابير، و بين صيانة حق الملكية بما فيها الحقوق المتعلقة بالنشاط العمراني.

إن سبب اختيار آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير كموضوع للبحث فيه، نابع أساسا عن دافع ذاتي، وهو الرغبة في التعرف على ماهية هاته الآليات لارتباطاتها بالواقع اليومي، وخاصة ان حياتي المهنية متمركزة في مؤسسة عقارية عمرانية وهي ديوان الترقية و التسيير العقاري ساهمت بشكل مباشر في اختياري لهذا الموضوع .

إن الهدف الذي توخيناه من خلال هذه الدراسة التعرف على آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير وما مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تحسين البناءات، وكذا دور هذه الآليات في تنمية المدن الجزائرية و المحافظة على البيئة.

و لمعالجة هذا الموضوع ارتأينا أن تكون الإشكالية يثيرها البحث كالتالي :

**ما مدى قدرة المشرع الجزائري على توفير آليات الرقابة الفعالة في مجال التهيئة و التعمير ؟**

وقصد الإحاطة بأهم أبعاد الدراسة تم الاعتماد على المنهجين الوصفي و التحليلي مع وجود ترابط بينهما، الأول يظهر بغية معرفة جوانب الظاهرة، أي معرفة آليات هذه الرقابة بالاعتماد على الدراسات السابقة، و الثاني يظهر من خلال المواد و النصوص القانونية، والمنهج الثالث هو المنهج الاستدلالي من أجل الاستدلال بالنصوص القانونية و القرائن القضائية .

ولقد قسمنا بحثنا إلى فصلين : وكل فصل قسمناه إلى مبحثين على النحو التالي:

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية في مجال التهيئة و التعمير.

المبحث الأول: الرقابة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير.

المبحث الثاني: الرقابة باستعمال الشهادات و الرخص.

الفصل الثاني: آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة و التعمير.

المبحث الأول: أجهزة الرقابة في مجال التهيئة و التعمير.

المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية في ميدان التعمير و البناء.

ولقد ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج.

## الفصل الأول:

آليات الرقابة القبليّة في مجال

التهيئة و التعمير



### تمهيد و تقسيم :

بما أن مسألة الرقابة المسبقة في مجال التهيئة والتعمير هي من المسائل الهامة والحساسة، ونظرا لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية لكونها نجدها متفرقة بين عدة نصوص قانونية، الأمر الذي يجعلها غير واضحة، سنحاول تجميعها في مبحثين، سنطرق في المبحث الأول إلى الرقابة القبلية باستعمال أدوات التهيئة والتعمير، وفي المبحث الثاني سنتحدث عن الرقابة باستعمال الشهادات والرخص.

### المبحث الأول : الرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير.

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى القواعد القانونية العامة للتهيئة والتعمير في المطلب الأول وإلى الرقابة المسبقة عن طريق المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي في المطلب الثاني.

### المطلب الأول : القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير، وهذا ما سندرسه في قانون 90-25<sup>1</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري (الفرع الأول)، وفي القانون 90-29<sup>2</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير (الفرع الثاني)، وفي المرسوم التنفيذي 91-175<sup>3</sup> الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية. عدد 15 لسنة 1990 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير. الجريدة الرسمية. عدد 52 لسنة 1990 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء. الجريدة الرسمية. عدد 26 لسنة 1991.

## الفرع الأول : وفقا للقانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري .

تضمن هذا القانون مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومنتوعة تتماشى مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات، وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها، كذلك تصنيف الأراضي وتعريفها فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين.

وعليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، في إطار تحديد عناصرها التقنية<sup>1</sup>، ودون أن يغفل إلى التعرض للمساحات والمواقع المحمية وهذا بموجب أحكام تشريعية خاصة.

وأخيرا في إطار التهيئة والتعمير فقد تطرق القانون 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة القابلة للتعمير من حيث ما يلي :

- التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والقوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير والتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

<sup>1</sup> - انظر المادة 20 منه "الأرض العامرة هي كل قطعة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية".  
و المادة 21 منه "الأرض القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

**الفرع الثاني : وفقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .**

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن والصناعة والفلاحة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، فقد حدد الأحكام القانونية والتنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير، كتعريف القطعة الأرضية القابلة للبناء ومواصفات ومقاييس البناء عليها والتعريف بأدوات التعمير من حيث شكلها والوظائف المسندة لها، وكذا إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة وكذلك الأهداف التي ترمز لتحقيقها وكذلك تحديد المناطق المحمية والتعريف بها وقواعد و إجراءات حمايتها كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات، وتحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة و وضع المخالفات والعقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات القضائية في ذلك والنص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها وكذا الطعن فيها.

**الفرع الثالث: وفقا للمرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة**

**والتعمير.**

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أوفي حالة غياب أدوات التعمير، والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها، أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة، ويمكن حصرها في ما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي :

- من حيث موقع البناية والطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات وحجمها.

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير.

- من حيث كثافة البناءات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للبناءات والشكل الخارجي.

## المطلب الثاني : الرقابة باستعمال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

إن من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير، وجعلها ملزمة للغير و حتى لدى الإدارة في حد ذاتها، و تعتبر أدوات التعمير تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية للتعمير، سنتحدث في هذا المطلب عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الفرع الأول و نتطرق إلى مخطط شغل الأراضي في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (أولا)، و محتوى هذا المخطط (ثانيا)، و اجراءات إعداد المخطط (ثالثا).

### أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط العالي و التسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية و أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي مجسداً في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات مرجعية<sup>1</sup>.

### ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية و يبين:

1/ أحكام تتعلق بتحديد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية، كما يبين أيضاً مناطق في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية و التدخل كمخطط الوقاية من المخاطر الكبرى<sup>2</sup>.

2/ تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات محددة كما يلي:

<sup>1</sup> - انظر المادة 17 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به. الجريدة الرسمية. عدد 26 لسنة 1991.

(أ) - القطاعات العامة:

وتشتمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مساحات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات و القطاعات الحصرية الموجهة لخدمة هذه البنايات و يدخل ضمنها أيضا الأفراد من المنطقة الواجب تحديدها و اصلاحها و حمايتها.

(ب) - قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة و تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء، و لا يرفع هذا الارتفاق إلا ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>، وفي غياب هذا المخطط تتمتع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاق عدم البناء لكل سنة.

يرفع الارتفاق في هذه المناطق بالترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد و توسيع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات و المنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية من الوالي.

<sup>1</sup> - انظر المادة 21 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - انظر المادة 22 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(ج) - القطاعات الغير قابلة للتعمير :

هي القطاعات التي يكون فيها حقوق البناء محددة و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، هذا يعني أن هذه المناطق يشملها إرتفاق عدم البناء، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة و مبنية بدقة<sup>1</sup>.

ثالثا: إجراءات إعداد و تحضير المخطط التوجيهي.

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير حسب المادة 29 من القانون 90-29، و تتم المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته. يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية<sup>2</sup>، و تبين المداولة:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.

- كفايات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 23 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - انظر المادة 25 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>3</sup> - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به.

تبلغ المداولة التي ترخص انطلاقا من إعداد المخطط إلى الوالي المختص، و تنتشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية<sup>1</sup>، و بعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط و المداولة المتعلقة به من:

- الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

- وإذا كان التراب واقع بين البلديات<sup>2</sup>، فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات، تكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط و التقرير المرفق به عن طريق الدراسات و جمع الآراءات و التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات و الهيئات التي تهمها العملية، يرأس رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم و معلوماتهم حول عملية إعداد المخطط. و يكون لهؤلاء ابداء رأيهم خلال أجل 15 يوم من وصولهم القرار، كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات على مستوى الولاية، وأخرى على المستوى المحلي.

<sup>1</sup> - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

<sup>2</sup> - انظر المادتين 09 ، 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم. الجريدة الرسمية. عدد 58 لسنة 2010.



1/- الهيئات و المصالح الواجب إستشارتها على مستوى الولاية:

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد و المواصلات<sup>1</sup>، و بموجب التعديل الصادر حسب القانون رقم 04-20 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير، ألزم إستشارة مصلحة البيئة و هذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة.

2/- الهيئات و المصالح على المستوى المحلي:

الطاقة، النقل و توزيع المياه، تبلغ هذه المصالح المعنية بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية و ينشر على مستوى البلدية خلال شهر<sup>2</sup>، و بعد إعداد مشروع مخطط و يصادق عليه المجلس، يبلغ للإدارات و المصالح المعنية حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177 لإبداء رأيهم خلال 60 يوم بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية و يعين مفوض و محقق أو أكثر لهذا الغرض، و يبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها، و بعدها يرسل المشروع المصادق عليه و التحقيق المرفق به و مختلف الدراسات و الآراء إلى الوالي المختص إقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد الحصول على رأيه خلال مدة 15 يوم<sup>3</sup>، و يصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة بـ:

- قرار من الوالي.

<sup>1</sup>- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

<sup>2</sup>- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

<sup>3</sup>- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد الاستشارة للوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، مختلف المصالح التي قدمت رأيها حول عملية إعداده، و عندما ينشر المخطط لإعلام الجمهور به، و لا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع و أصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط<sup>1</sup>.

ونظرا لأهمية هذا المخطط كون أن عملية التعمير أساسها أنه لا تسلم أية رخصة و لا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط، و نظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة للقانون المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة و السياحية.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.

سنحاول دراسة هذا الفرع من خلال التعريف بمخطط شغل الأراضي، و دراسة محتوى المخطط، وكذا كيفية إعداد و تحضير المخطط، ثم مراجعة هذا المخطط.

### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو من أدوات التعمير المنصوص عليه في المواد 31 إلى 38 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، و يبين أحكامه المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، حيث تحدد فيه و بصفة منفصلة، وفي إطار القواعد استخدام الأراضي و البناء، من حيث الشكل الحضري للبنىات، و الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المربع من الأحجام، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، وكذا الارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات

<sup>1</sup>- انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

المسموح بها، و المظهر الخارجي للبنىات و المساحات العمومية الخضراء، و الارتفاقات و الشوارع<sup>1</sup>.

### ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي طبقا للمادة 32 من القانون رقم 90-29 و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، من تنظيم ووثائق بيانية و ذلك كالتالي:

#### 1/- لائحة تنظيم: و تتضمن هذه اللائحة ما يلي:

أ)- مذكرة تقديم: يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بالإضافة إلى البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعينة تبعا لآفاق تنميتها.

ب)- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و نوع المباني المرخص بها، أو المحظورة و وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الاراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة، كما يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض<sup>2</sup>.

ج)- نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و كذا مواقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية، بالإضافة إلى آجال إنجازها.

#### 2/- ووثائق بيانية: وتتألف هذه الوثائق من :

<sup>1</sup>- قارة تركي إلهام. آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام. جامعة أبو بكر بلقايد. تلمسان. كلية الحقوق و العلوم السياسية. 2012-2013. ص 19.

<sup>2</sup>- معامل شغل الأراضي : عملية حسابية تقنية، يساوي حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام و مساحة قطعة الأرض.

(أ) - مخطط بيان الموقع.

(ب) - مخطط طوبوغرافي.

(ج) - خريطة تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار، و كذلك مساحات الحماية أو الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات و الأخطار التكنولوجية.

(د) - مخطط تهيئة عامة: يحدد المناطق القانونية المتجانسة، بالإضافة إلى موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العامة و خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة.

(و) - مخطط التركيب العمراني: الذي يتضمن على وجه الخصوص، عناصر لائحة التنظيم من مذكرة تقديم و معامل شغل الأراضي و معامل ما يؤخذ منها، مصحوبا بحوار يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطع المحددة و المقصودة<sup>1</sup>.

### ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي :

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب اعاده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

<sup>1</sup> - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها. الجريدة الرسمية. عدد 26 لسنة 1991.

- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

وبعد المداولة يصبح القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة.

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني تابع لولايتين، ويتم إعداد هذا المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، و إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات<sup>2</sup>، بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، و رؤساء غرف الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير و يكون لهؤلاء أجل 15 يوم من تبليغهم للإطلاع عن إرادتهم بالمشاركة في تحضير الملف<sup>3</sup>.

عند انتهاء خمس عشر (15) يوم يصدر رئيس البلدية قرارا يتضمن قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن موضوع المخطط، ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارتها الهيئات و الإدارات الآتية:

1/- المصالح و الإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية و المكلفة بـ:

التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

<sup>3</sup>- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

<sup>4</sup>- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

2- الهيئات و المصالح على المستوى المحلي و المكلفة بـ:

توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية، و تبلغ الإدارات المصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، ويكون لها 60 يوم لأبداء رأيها أو ملاحظتها و إذا لم يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع و بعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي<sup>1</sup>، لمدة 60 يوم و يحدد مكان إجراء التحقيق و التاريخ و الطريقة و ينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء، و يبلغ الوالي بنسخة من القرار، يدون كل معلومات التحقيق في سجل خاص، يفتح لهذا الغرض و ينتهي التحقيق بمحضر، و يرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال 15 يوم من الانتهاء منه، مصحوب بكامل الملف و الاستنتاجات المتوصل إليها، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رايه و ملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، و عند عدم الرد بعد انتهاء المدة يعد رأي الوالي موافقا<sup>2</sup>.

وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل، و يبلغ الوالي المختص و الولاة المختصين إقليميا، و المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية: الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 36 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

<sup>2</sup> - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

<sup>3</sup> - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

رابعاً: مراجعة مخطط شغل الأراضي.

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير:

- إذا كان لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء البناء، المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزون لنصف حقوق البناء، وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178.

### المبحث الثاني: الرقابة باستعمال الرخص و الشهادات.

لقد نص قانون 90-29 عن الرقابة بواسطة الشهادات و الرخص، حيث تمكن الإدارة على الاطلاع وكذا الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية، كما لا بد من الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه و هذا ما سنوضحه من خلال المطلبين الآتيين، الرقابة عن طريق الرخص في المطلب الأول، و الرقابة عن طرق الشهادات في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: الرقابة عن طريق الرخص.

تعتبر الرخص من بين أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الاطلاع بمهامها و كذا الإشراف و التوجيه لذا سنوضح من خلال هذا المطلب ماهية هذه الرخص و كيفية منحها: رخصة البناء(الفرع الأول)، رخصة الهدم(الفرع الثاني)، رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: رخصة البناء.

لقد جعل المشرع من رخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم، مما يجب التعريف برخصة البناء أولاً، و تبيان إجراءات إعدادها ثانياً.



### أولاً: التعريف برخصة البناء.

يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة البناء: " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص ( طبيعياً أو معنوياً ) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران <sup>1</sup>."

وقد اشترط القانون القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الحصول مسبقاً على رخصة البناء من الإدارة، قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة. و إستثنى الحصول على هذه الرخصة، البناءات و المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني.

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبتها الحق في إنجاز مشروعها، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

و هكذا تكون رخصة البناء، نوع من القيد على حق البناء، الذي يتمتع به المالك طبقاً لأحكام القانون المدني.

### ثانياً: إجراءات إعداد و منح هذه الرخصة.

بين قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له شروط طلب رخصة البناء و كذا محتوى الملف، ثم إجراءات الإعداد و التسليم.

#### 1/- شروط الحصول على رخصة البناء:

<sup>1</sup> - عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة. دار الفجر للنشر و التوزيع. القاهرة. الطبعة الأولى. 2005. ص 12.

تتمثل شروط الحصول على الرخصة في شروط تتعلق بطالبيها و شروط متعلقة بنوع و وضعية البناء:

أ/ الشروط المتعلقة بطلب الرخصة:

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية و عليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة و هم:

- المالك: سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة، طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

- وكيل المالك: و يمكن ان يوكل للمالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيننا للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة<sup>2</sup>.

- المستأجر لديه المرخص له قانونا: فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة<sup>3</sup>.

- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يقصد بها هنا المؤسسات و الهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية، لأنها لا تعتبر مالكة، ذلك و حسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة.

<sup>1</sup> - عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق ص 24.

<sup>2</sup> - نفس المرجع. ص 25.

<sup>3</sup> - انظر المادة 492 من القانون المدني "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغيير دون إذن من المؤجر".

- صاحب شهادة الحياة: أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18

نوفمبر 1990

و المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحياة<sup>1</sup>، أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك، و نضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة، لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الحصول على رخصة البناء.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقية المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، و بالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء، هذا و قد اشترطت بعض النصوص الخاصة على قيود يخص بعض البناءات نظرا لموقعها منها:

- البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة: اشترطت المادة 35 من القانون 90-25 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة و لا تسلم إلا الحائزين أو الشاغرين و في نطاق احتياجاتهم الذاتية ، كما نص نفس القانون<sup>2</sup> على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة، و حصر البناء في ما هو ضروري للاستعمال الفلاحي أو التعديلات على المنشآت المتواجدة بها شرط ان تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، وبعد استشارة وزارة الفلاحة.

ب/ الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد و التسليم:

يرفق طلب رخصة البناء بملف و يقدم للإدارة المعنية قصد دراسته و التحقيق قصد

تسليم الرخصة.

<sup>1</sup>- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري. يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحياة".

<sup>2</sup>- انظر المواد 48، 49 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجه العقاري.

محتوى الملف: اشترط المرسوم التنفيذي 15-19 في مادته 43 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم و الرخص و المستندات فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعد عليها البناء<sup>1</sup>. و آخر يبين التوزيعات الداخلية للبناء، و يبين قواعد التهيئة، و شبكة جر المياه الصالحة للشرب و صرف الماء القذرة و توصيل الكهرباء و التدفئة، الواجهة، التسييج، و بيان الأجزاء القديمة للبناء و المحتفظ بها، و تلك التي سيحدث فيها تغيير، أما المخططات فتبين كتلة البناءات ، وجود القطعة الأرضية، مساحتها، و البناءات المجاورة لها، كما يرفق الملف بكل ما يثبت قابلية الأرض للبناء كرخصة التجزئة، و طبيعة المبنى الذي سينجز عليها، كما يشترط في نفس المرسوم تقديم تقرير حول مدى التأثير على البيئة<sup>2</sup>، هذه الدراسة و كذا مخطط المشروع يعد من قبل مهندس معماري<sup>3</sup>، معتمدة في إطار عقد تسيير المشروع الذي يبين فيه كل التصاميم المشار إليها سابقا.

### ثالثا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات و إصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب، و للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي أولا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف و ثالثا و أخيرا إصدار القرار و ذلك كما يلي:

<sup>1</sup> تحديد الموقع مهم لكون أن الدراسة تتم حسب مخطط شغل الأراضي، فالتصميم يسمح بالتعرف على الأرض حسب هذا المخطط.

<sup>2</sup> انظر القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. الجريدة الرسمية. عدد 43. سنة 2003.

<sup>3</sup> انظر القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المادة 05 منه المعدلة للمادة 55.

1/- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

المبدأ في التشريع الجزائري و في أغلب التشريعات أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>1</sup>، في الحالات التي حددها القانون:

أ) إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء: جعلت المادة 65 من القانون 90-29 من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفتين، كمثل للبلدية في حالات و كمثل للدولة في حالات أخرى:

- بصفته ممثلا للبلدية: وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (P.O.S) ، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، و يلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

- بصفته ممثلا للدولة: يختص رئيس المجلس البلدي بمنح رخصة البناء حتى و إن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، و عندما يصدرها القرار المتعلق بالرخصة، و لكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة و يكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة<sup>2</sup>.

ب) إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: طبقا لنص المادة 66 من القانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية.

<sup>1</sup> عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية. العدد الثامن. جامعة محمد خيضر بسكرة. 2005. ص 19.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 20.

- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

(ج) اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء: إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين و ذلك طبقا للمادة 67 من القانون 90-29<sup>2</sup>.

### 2/- التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء:

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء، و يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة و الفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>3</sup>.

### 3/- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، و قد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب، أو بسكوت الإدارة تماما<sup>4</sup>.

فتسليم الرخصة يكون بموجب قرار إداري مكتوب و صريح، يتضمن تحديد مدة صلاحية الرخصة و يصدر القرار من رئيس البلدية خلال 03 أشهر من إيداع الملف، و عند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني لمنح الرخصة، و في حالة رفض تسليم الرخصة يكون

<sup>1</sup> - عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. المرجع السابق. ص 21.

<sup>2</sup> - عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق ص 32.

<sup>3</sup> - نفس المرجع. ص 33.

<sup>4</sup> - نفس المرجع. ص 36.

ذلك بموجب قرار مسبب، و يتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء مع محيطه و كذلك أيضا:

- المساس بالسلامة و الأمن العمومي.

- المساس بالبيئة.

- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.

- أما تأجيل الفصل في الطلب فيكون بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء، محل دراسة التهيئة و التعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: رخصة الهدم.

هي من أدوات التهيئة و التعمير و من ميكانيزمات الرقابة لذلك يتعين التعريف بها أولا، ثم تبيان خصائصها ثانيا.

#### أولا: تعريف رخصة الهدم.

لم ترد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، إنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم، و إجراءات منحها و لم نجد على مستوى الفقه سوى هذا التعريف للدكتور عزري الزين : " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - إسماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية و تحليلية. دار هومة. 2002. ص 218.

<sup>2</sup> - عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق ص 57.

### ثانيا: خصائص رخصة الهدم.

يمكن أن نتطرق إلى خصائص رخصة الهدم في العناصر التالية:

1/- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة:

فلا يصبح قانونا القيام بعملية هدم وفق الشروط المبينة في التعريف، إلا استنادا لقرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي، رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لمادة 68 من القانون 90-29 فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها، و إلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل و الإجراءات.

2/- أن يكون مضمون القرار إزالة كل جزء من بناية:

فمفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل لا الهدم<sup>1</sup>.

### ثالثا: إجراءات إعداد و منح رخصة الهدم.

تسلم رخصة الهدم لصاحب البناية الآلية للسقوط أو الانهيار بعدما يقدم طلب باسمه أو من طرف موكله، كما يمكن أن يتقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعين البناءات المهتدة بالانهيار و يرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية او نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق ص 57، 58.

<sup>2</sup> انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها. الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015.



يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل موقع البناءة مقابل وصل إيداع<sup>1</sup>، يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم و يكون أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ الإيداع ثم تسلم رخصة الهدم في شكل قرار<sup>2</sup>.

#### رابعاً: إنقضاء رخصة الهدم.

حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خلال أجل خمس (05) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

<sup>1</sup>- انظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسلمها.

<sup>2</sup>- انظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسلمها.

### الفرع الثالث: رخصة التجزئة.

نظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة أولا، ثم خصائص رخصة التجزئة ثانيا، ثم آثار رخصة التجزئة ثالثا.

#### أولا: التعريف برخصة التجزئة.

تم تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 82-02 بقوله " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"<sup>1</sup>.

كما أن المرسوم التنفيذي 15-19 نص على " في إطار أحكام المادتين 58 و 57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 على أنه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"<sup>2</sup>.

كما عرفت أيضا على أنها: القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واجدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"<sup>3</sup>.

#### ثانيا: خصائص رخصة التجزئة.

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي:

<sup>1</sup> - انظر المادة 24 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء. الجريدة الرسمية. العدد 06.

<sup>2</sup> - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup> - عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق ص 43.

1- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه<sup>1</sup>.

2- إن رخصة التجزئة محصور بين المالك و موكله فقط عكس رخصة البناء التي حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها و كذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء<sup>2</sup>.

3- إن الهدف من رخصة التجزئة هو الحصول على إذن الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أرضية أو أكثر من ناتج القسمة و بالتالي لا يمنع تحديد الغرض من عملية التجزئة تعديده لأغراض أخرى كالبيع و الكراء و الهبة، لأن تبعة إنشاء البناية تنتقل من المرخص له إلى من انتقلت إليه الملكية أو حق من حقوقها<sup>3</sup>.

4- رخصة التجزئة هي التي ترفع القيد<sup>4</sup>، على صاحب الأرض لممارسة حقه الأصلي في التصرف في ملكيته العقارية كما خوله الدستور<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> عزري الزين. إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري. مجلة المفكر. العدد 03. ص 13.

<sup>3</sup> انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان. قيود الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير. جامعة منتوري كلية الحقوق فسنطينة. 2007-2008. ص 95.

<sup>5</sup> انظر المادة 52 من دستور 1996 "الملكية الخاصة مضمونة".

### ثالثا: آثار رخصة التجزئة.

1/- يتوجب على المرخص له بالتجزئة أن يقوم بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال في الغرض الذي انشأت من أجله التجزئة ألا وهو تشييد بناية سواء كانت بناية صناعية أو مخصصة للسكن كما ان هذه الأشغال بينها المرسوم التنفيذي 15-19 و المتمثلة فيما يلي:

- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الهاتف و الطاقة- مساحات توقف السيارات- المساحات الخضراء- ميادين الترفيه<sup>1</sup>.

2/- تخصيص بنايات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي و محلات مهنية، داخل الأراضي المجزأة، مساهمة صاحب الرخصة في مصايف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة<sup>2</sup>.

3/- أن تكون نسخة من رخصة التجزئة جزء لا يتجزأ من ملف طلب رخصة البناء المراد إقامته على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup>- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup>- عزري الزين. إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري. المرجع السابق ص 14.

## المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات.

نظم المشرع ثلاث أنواع من الشهادات وهي شهادة التعمير (الفرع الأول)، شهادة القسمة (الفرع الثاني)، و شهادة المطابقة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: شهادة التعمير.

1/- تعريف شهادة التعمير: تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات لتي تخضع لها التي تضع لها الأرض المعنية و تزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته مع البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك و هذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " <sup>1</sup> .

2/- إجراءات إعدادها و تسليمها: بعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني و يجب أن يتضمن البيانات و الوثائق التالية:

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

<sup>1</sup> - عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق. ص 64.

و يودع الطلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

و يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها و يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى : القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية<sup>1</sup>. ثم تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

تبلغ شهادة التعمير خلال الخمس عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، يجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
- تحركات القطعة الأرضية ( انزلاق، انهيار، انسياب الوحل.....).
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

<sup>1</sup> - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة<sup>1</sup>.

و ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة وجود مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

3/- تقديم الطعن: يمكن لصاحب 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 يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لذي الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفيهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب في أجل خمس عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup>- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup>- انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم.

نصت المادة 59 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-ديسمبر-1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير على أن تسلم لمالك العقار المبني و بطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام و سنتطرق إلى التعريف بهذه الشهادة(أولاً)، و إجراءات إعدادها و تسليمها(ثانياً).

### أولاً: تعريف شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، و هي تخول للمستفيد، منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية و قد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 و وضعت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>.

### ثانياً: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم.

تحضر شهادة التقسيم و تسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء<sup>2</sup>، فالطلب يقدم من المالك و يبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية و إما بالتوكيل و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً<sup>3</sup>، و يرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم و مخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعه و التعرف على قواعد

<sup>1</sup> عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. المرجع السابق. ص 68.

<sup>2</sup> انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها.

<sup>3</sup> انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها.



التهيئة الخاصة به<sup>1</sup>، و بعدها يرسل الملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: شهادة المطابقة.

قبل معرفة إجراءات منح شهادة المطابقة، لا بد من التعريف بهذه الشهادة أولاً.

### أولاً: التعريف بشهادة المطابقة.

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء، و تأكيداً على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير و ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقاً لرخصة البناء<sup>3</sup>.

### ثانياً: إجراءات إعداد و تسليم هذه الرخصة.

يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، و عندما لا يودع التصريح بانتهاء

<sup>1</sup> - انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> - انظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup> - انظر المادة 56، 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

الأشغال، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتخص مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل خمس عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، يعد المحضر فورا بعد عملية المطابقة و تذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها<sup>2</sup>.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، و إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال، وفقا لرخصة البناء يعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصميم المصادق عليها، و تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29، يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> - انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup> - انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يتبين من خلال ما سبق أنه و رغم القوانين و التنظيمات قد وضعت آليات و ميكانيزمات الرقابة القبلية من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني و الحضري، و فرض احترام أدوات التهيئة و التعمير و المخططات الوطنية، و الجهوية و المحلية و كذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد و لأسباب كثيرة كالجهاز الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات، غالباً ما تكون هي المسؤولة على خرقها إما لوجود تواطؤ، مع المخالفين و إما أن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنها من الاطلاع بهذه الوسائل الرقابية و بالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة أمر الواقع.

## الفصل الثاني:

آليات الرقابة البعدية في

مجال التهيئة و التعمير

**تمهيد و تقسيم:**

بعد تناولنا الرقابة القبلية باستعمال أدوات التهيئة و التعمير و الرقابة باستعمال الشهادات و الرخص سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق للرقابة البعدية، و التي تمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانونا أثناء و عند الانتهاء من إنجاز بناية، أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها، و سنتخصص في المبحث الأول من فصلنا الثاني بدراسة مختلف الأجهزة الرقابية في مجال التعمير، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى آثار الرقابة اللاحقة في مجال التهيئة و التعمير.

**المبحث الأول: أجهزة الرقابة في مجال التهيئة و التعمير.**

إن أجهزة الرقابة في مجال التعمير، أمر في غاية الأهمية نظرا للحالة المزرية التي يعيشها المواطن، لكون هذه الأخيرة هي الضامنة لاحترام قواعد العمران، حيث سنتطرق إلى معرفة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها في المطلب الأول، ثم نتحدث عن الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير في المطلب الثاني.

**المطلب الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد****البنايات المرخص بها.**

قد خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصا عاما في مجال تشييد البنايات المرخص بها بغض النظر عن صاحب المشروع، كما يتمتع بعدة أدوات لمواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير، سواء كان ذلك أثناء إنجاز الأشغال أو بعد انتهائها.

## الفرع الأول: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.

إن أول التزام يقع على المرخص له صاحب المشروع، حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها لمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها و هو ما سنحاول توضيحه، بإعلان المرخص له عن افتتاح الورشة (أولاً)، و إلزامية القيام بالزيارات الميدانية (ثانياً)، و الحق في طلب المستندات التقنية (ثالثاً).

## أولاً: التزام المرخص له بإعلان عن افتتاح الورشة.

يجب على المستفيد من الرخصة الإدارية التي تنص على الأشغال أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم توضح مراجعة رخصة البناء الممنوحة، و نوع البناء و ارتفاعه و مساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال، و إن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و أخيراً اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال<sup>1</sup>.

ويتمثل الغرض من وضع هذه اللوحة اعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير و البناء، وكذا اعلام الغير، كما تسهل الاطلاع على كافة البيانات و المعلومات الخاصة بالترخيص كالتالي:

تفيد وجوده و صدوره بالفعل كرقمه و تاريخ صدوره، و تلك الخاصة بالبناء كنوعه و طبيعته، و كذلك تلك الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري و المقاول.

<sup>1</sup> - انظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

و إذا كان يمكن الجهة الإدارية المختصة من ممارسة الرقابة أثناء التنفيذ، فإنه في نفس الوقت يمكن المستفيد من الرخصة، الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي و التهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء و الغاز، إذ يتعين على هذا الأخير من أجل ذلك أن يستظهر للإدارة رخصة البناء و محضر إثبات مطابقة البناية، وهو ما ورد في المرسوم التنفيذي 15-19 حيث " لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و محضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير بالبلدية"<sup>1</sup>.

و من هنا يتضح لنا أن هذه المادة جاءت لإرغام المستفيد من الاستجابة للاشتراطات و الالتزامات المنصوص عليها قانونا، ذلك أن الإدارة لا تتجزر شبكات مختلف الخدمات إلا للبنايات الذي يشرع في بنائها فعلا، و هذا ما يدفعنا للقول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمرة من قبل السلطة الإدارية سواء كان ذلك قبل أو أثناء و حتى بعد انجاز أعمال البناء، و لهذه الأخيرة أدوات و وسائل مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة.

#### ثانيا: إلزامية القيام بالزيارات الميدانية.

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل استكمالها أوجب المشرع في نص المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لضمان احترام ما جاء في رخص البناء، زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز مرتبا هذا ال نص المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لضمان احترام ما جاء في رخص البناء، زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز مرتبا هذا الالتزام على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث و معاينة مخالفة أحكام هذا القانون، و كذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup>- انظر المادة 17 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

وعليه وفقا لهذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع الفرنسي جاعلا بذلك الالتزام بالزيارة منصبا على كل البنائات التي هي في طور الانجاز بغض النظر عن من هو صاحب المشروع، أو عن موقعها أو الغرض من تشييدها<sup>1</sup>.

وهذا بعد أن كانت المادة 73 قبل التعديل تجعل من هذه الزيارات التنفيذية اختيارية، مستهلة حكمها بكلمة يمكن، أصبحت بعد التعديل إلزامية و من ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي و اختصاصاته، بعد أن كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها و أعمالها الادارية، المندرجة ضمن الرقابة المعترف له بها، و يتمثل محل الالتزام بزيارة البنائات الجاري تشييدها، في تفقد هذه الأخيرة و ملاحظة كيفية إنجاز أعمال البناء و تنفيذه، وهو ما يعني في لغة العمل الإداري المعاينة و التحقق و التدقيق في أعمال البناء محل البحث.

أما عن أوقات الزيارات فيمكن أن تتم المراقبة نهارا و ليلا و أثناء أيام الراحة و العطل و كذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي<sup>2</sup>. و في نظرنا يستحسن أن لا يتم الإعلان عنها ذلك أن فعالية الرقابة تكمن في عنصر المفاجأة.

و تجدر الإشارة أنه في فرنسا تمتد هذه الزيارات الميدانية خلال السنتين الموالتين لانتهاء الأشغال، و لم تربط المادة 1-4460 من تقنين التعمير الفرنسي القيام بهذه الأخيرة بأي إجراء غير أن التعلية رقم 73-107 المؤرخ في 12 جوان 1973 المتعلقة بمراقبة احترام

<sup>1</sup> - ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون. فرع قانون أعمال. ص70.

<sup>2</sup> - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية. عدد 06 لسنة 2006.



تنظيم البناء الخاص بالعمارات السكنية<sup>1</sup>، اشترطت أن تسبق عملية المراقبة هذه توجيه رسالة إنذار إلى صاحب المشروع و هو ما يقابل عندنا الإعلان الجوازي للزيارة المنصوص عليه في المادة 05 السالفة الذكر.

أما العقوبة المقررة عن عرقلة حق الزيارة تتمثل وفقا للمادة 12-4460 من تقنين التعمير الفرنسي في الغرامة تقدر بـ: 3750 أورو، و الحبس من 11 يوم إلى شهر في حالة العود، وهو الأمر الذي لم ينص عليه المشرع الجزائري إلا مؤخرا في مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، حيث قرر في المادة 94 المشرع الغرامة من خمسة آلاف دينار (5000) دج إلى عشرة آلاف دينار (10.000) دج، على كل من يمنع الأعوان المؤهلين بمهامهم الرقابية بأي شكل من الأشكال، و يعاقب بنفس الغرامة أيضا من يرفض تقديم الوثائق و المعلومات المتعلقة بالبناء لهؤلاء الأعوان غير أنه بعد المصادقة على المشروع لم يتم النص على هذه الغرامة<sup>2</sup>.

### ثالثا: الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

يترتب عن الالتزام بالقيام بالزيارات التفقدية للبناءات التي هي في طور الإنجاز، و الذي وقعه المشرع على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و كذا الأعوان المؤهلين قانونا، الحق في طلب مختلف الوثائق و المستندات المتعلقة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت، حيث جاء فيها:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا، زيارة كل البناءات في

<sup>1</sup> – Naubyjeamard et periwit marc hugues. droit de l'urbanisme et de la construction 7eme edition montechrestion paris. 2004.

<sup>2</sup> – ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. مرجع سابق. ص 71.

طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت<sup>1</sup>.

و لقد أعطت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55 المذكور سابقا تفصيلا للمادة 73 المعدلة حيث ذكرت الوثائق التي يمكن طلبها من المالك أو موكله أو من يمثل صاحب المشروع و الوثائق هي:

- التصريح بفتح ورشة.

- رخصة البناء: إذ يمكن للهيئات الرقابية طلب رخصة البناء من صاحي المشروع، و ذلك للتحقق من أمرين:

الأمر الأول: التأكد من أن الأعمال و التصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا بعبارة أخرى للتحقق من أن الأشغال التي هي في طور الإنجاز شرع فيها بناء على رخصة بناء، فإن كان الأمر ليس كذلك نكون أمام حالة البناء دون رخصة، مما يتعين اتخاذ الإجراءات المقررة قانونا من أجل مواجهة هذه الحالة و التي سنتطرق إليها لاحقا.

الأمر الثاني: في حالة ما إذا شرع في تنفيذ الأشغال بناء على رخصة بناء يجب التأكد من مدى إحترام المرخص له لأحكام و مواصفات هذه الأخيرة.

<sup>1</sup>- انظر المادة 73 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

## الفرع الثاني: مراقبة الأشغال عند انتهائها.

لقد ألزم المشرع الجزائري صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء و عليه سنتناول التصريح بالأشغال (أولا)، و إصدار شهادة المطابقة (ثانيا).

## أولا: التصريح بانتهاء الأشغال.

يمكن الغرض من هذا التصريح في تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المذكورة، و منحه شهادة المطابقة في الأجل القانوني المرغوب فيه، حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض أو النشاط الذي أنجز من أجله إعمالا لحرية استعمال حق الملكية.

وعليه يمكن اعتبار التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب من أجل استصدار شهادة المطابقة.

لكن ما يجب الإشارة إليه أن مطابقة الأشغال المنجزة تخص مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية و مقاسها و استعمالها و واجهاتها، و يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup>.

## ثانيا: استصدار شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعدية، فهي الوثيقة الإدارية التي نتج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة احترام المرخص له لقانون التعمير و لمواصفات رخصة البناء، و على خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية، الأمر الذي يفهم من عبارة " يجب "

<sup>1</sup> - انظر المادة 66 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الذي استهل به نص المادة 56 " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"<sup>1</sup>.

و من جهتها نصت المادة 75 من القانون 90-29 على أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران و تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم و تطبيقا لهذه المادة نظمت المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير و منح شهادة المطابقة و ذلك في القسم الثاني منه تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة"، فوفقا لنص المادة 65 من هذا المرسوم، تعد شهادة المطابقة ترخيصا للسكن و الحصول عليها يمنح حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية إذ يمنع أي ربط يتم دون الحصول عليها<sup>2</sup>.

و عليه من خلال هذه المادة نجد أن المشرع لم يعد يكتفي برخصة البناء من أجل إيصال فروع البنايات بخدمات التجهيز الجماعي، و إنما أصبح يشترط شهادة المطابقة و هذا من أجل إرغام المستفيد على البناء وفقا لما تنص عليه القوانين و التنظيمات المختلفة المنظمة لهذا الميدان، فإذا احترمت هذه الأخيرة، تسلم له حتما شهادة المطابقة و بالتالي يستفيد من حق الربط.

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء، تتم عن طريق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 56 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

<sup>2</sup> - انظر المادة 61 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها. الجريدة الرسمية. عدد 44 لسنة 2008.

<sup>3</sup> - انظر المادة 66 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و ذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، و يعد المحضر جميع الملاحظات، و يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم و في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>1</sup>.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام (08) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام لرخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، و إنه يجب العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و حسب الأحكام المطبقة، و تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29، و يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاث (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، و بعد إنقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة 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، و في هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة

<sup>1</sup> - انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> - انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ الطعن، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ ايداع الطعن<sup>1</sup>.

و بناءً على كل ما سبق ذكره يتضح لنا ترابط مراحل استصدار شهادة المطابقة و استمراريتها و مدى علاقتها برخصة البناء التي تعد أداة مرجعية لها و بقانون التهيئة و التعمير، كما أن الترتيبات التي وضعها المشرع، تشكل نوعا من الضمانات و الحماية القانونية للمستفيد من رخصة البناء، ضد كل تعسف أو تجاهل محتملين من قبل السلطة الإدارية المختصة و ذلك بدءًا من تلقيها طلب رخصة البناء و البث فيه و انتهاء بمنح المباني شهادة المطابقة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> - عزاوي عبد الرحمان. الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون. كلية الحقوق بن عكنون. الجزائر. جوان 2007. ص 645.

## الفرع الثالث: الهدم كإجراء ردي.

لقد بين المشرع الجزائري في نص المادة 76 الملغاة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول يمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ إلى الغرفة الإدارية الاستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكن أن ترفع دعوى أمام المحكمة الإدارية أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع، إما بمطابقة المواقع و المنشآت مع رخصة البناء و إما هدمها و إعادة تخصيص الأراضي، إلا ان القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير ألغى هذه الأحكام و أعطى للسلطة الإدارية سلطة واسعة حيث جاء فيه:

"عندما ينجز البناء دون رخصة البناء، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنتين و سبعون (72) ساعة"<sup>1</sup>.

و في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية(08) أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة<sup>2</sup>.

و من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع قد منح الإدارة سلطة توقيع الجزاء دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء لاستصدار الحكم في ذلك، وعلى عكس ما كان الوضع سابقا، فإن الإدارة في حالة تأكدها من وجود جريمة البناء دون ترخيص تلجأ إلى الهدم أي هدم البناء دون تطبيق التدبير الأول المتمثل في الأمر بوقف الأشغال و حسب الفقرة 03 من المادة 76 مكرر 04 في حالة انقضاء مهلة 08 أيام من تاريخ استلام محضر مخالفة، و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما فهذه إذا حالة أخرى يحل الوالي بقوة القانون محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المقصر، لتضاف إليها الحالات المنصوص عليها في قانون البلدية عندما يتعلق الأمر بموضوع يتصل

<sup>1</sup> - انظر المادة 76 مكرر 04 فقرة 01 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - انظر المادة 76 مكرر 04 فقرة 02 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

بالنظام العام في أحد صوره و مظاهره التقليدية و الحديثة، و لاسيما المحافظة على أمن الأفراد و سلامتهم من الأخطار التي يشكلها البناء الغير مطابق للقانون<sup>1</sup>، و أن أشغال الهدم تنفذ هي الاخرى من قبل البلدية و في حالة و جودها يتم التنفيذ بوسائل يسخرها الوالي، كل ذلك يتم على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

و عليه نجد المشرع منح سلطة واسعة للإدارة في هذا القانون، بحيث منح سلطة استصدار لأمر و تنفيذه في آن واحد بعدما كانت مجبرة في المادة 76 الملغاة من القانون 90-29 على اللجوء للقضاء لاستصدار قرار الهدم، تدعيما لسلطة الامتياز التي تتمتع بها الإدارة في رقابة البناء، ممثعا إياها بسلطة التنفيذ المباشر، بحيث أنه إذا صدر قرار بالهدم من قبل السلطة الإدارية فلا يمكن إيقافه و لو رفع المخالف دعوى استعجالية أمام الغرفة الإدارية لوقف هذا الأخير و هو ما جاء في القانون 04-05: "إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية<sup>3</sup>."

و السؤال الذي يتبادر إلى اذهاننا يكمن فيما يلي: ما الفائدة من حق قرار اللجوء إلى القضاء ما دام أنه لن يتغير في الوضع شيء؟ فهذا يعني أنه لا جدوى من ذلك ما دام أن قرار الهدم سوف ينفذ و لن يعلق، و هذا يعتبر مساسا بمبدأ مضمون دستوريا ألا وهو حق الدفاع.

فإذا فرضنا أنه تم اصدار من طرف القاضي الاستعجالي بوقف قرار الهدم، فهذا يعني أنه تم الاعتراف بخطأ الإدارة و في هذه الحالة يتعين عليها جبر الأضرار و هذا لارتباط البناء باعتبارات اجتماعية، إعادة البناء سوف يستغرق وقتا طويلا من هذه الجهة، و من جهة اخرى ألا يعد هذا التعويض تضييع و تبذير لأموال الدولة؟

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر. رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون. فرع قانون أعمال. كلية الحقوق. جامعة مولود معمري تيزي وزو. 2007. ص 113 و 114.

<sup>2</sup> - انظر المادة 76 مكرر 04 فقرة 04 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>3</sup> - انظر المادة 76 مكرر 04 فقرة 06 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.



و في الأخير نقول، صحيح أن المشروع يهدف من وراء صرامة الإجراءات إلى ضمان الفعالية في تطبيقها، و أننا نعلم أن عدم احترام قانون و تنظيمات التعمير و البناء في بلادنا راجع بالدرجة الأولى إلى الذهنية التي تسود عند معظم المخالفين و المتمثلة في أن الجهاز الرقابي غير فعال و أنه ما يتخذ من إجراءات هي كلها إجراءات شكلية ليست لها آثار خطيرة على مستقبل بناياتها، غير أنه و في جميع الأحوال، لا بد من احترام المبدأ المضمون دستوريا و المتمثل في حق الدفاع.

## المطلب الثاني: الأعدان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير.

نظرا لأهمية و خطورة و حساسية مجال الرقابة و خصوصية قواعد التهيئة و التعمير و طابعها التقني و المعقد، و هو الذي جعل المشرع يخول مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين، سنحاول معرفة تشكيلة فرقة التعمير في الفرع الأول، و اختصاصات فرقة التعمير في الفرع الثاني، و كذا المخالفات المرتكبة في مجال العمران في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: تشكيلة فرقة التعمير.

سنحاول في هذا الفرع دراسة توسيع دائرة الأعدان المكلفين بمراقبة المخالفات (أولا)، و الحماية القانونية المقررة لهم (ثانيا).

#### أولا: توسيع دائرة الأعدان المكلفين بمراقبة المخالفات.

يعين الأعدان المؤهلين بمعاينة المخالفات، من بين الأشخاص الآتية صفاتهم:

1/- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن، المعدل و المتمم.

2/- المستخدمين الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران و يعينون من

بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

- المهندسين التطبيقيين ( في البناء ) ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين السامين ( في البناء ) ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- 3/- الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية الأعوان، يعينون من بين:
  - رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين ( في الهندسة المدنية ) الرئيسيين.
  - المهندسين المعماريين و المهندسين ( في الهندسة المدنية ) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير<sup>1</sup>.

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن و العمران أو بمصالحها الغير مركزية(البلدية)، و يتم ذلك على قائمة إسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية<sup>2</sup>، و بعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة، و يزودون بتكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، و يلزمون باستظهاره أثناء مهمة المراقبة، و يسحب هذا التكليف في حالة توقف الأعوان عن العمل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة.

<sup>2</sup>- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة.

<sup>3</sup>- هو ما أكدته المادة 70 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها.

و هنا نجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-55 فصلت ما جاء في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم التي إكتفت على ما يلي: " علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

و لقد تم مؤخرا تنشيط شرطة العمران و حماية البيئة، التي تتكفل بمحاربة المباني اللاشرعية و مراقبة المنشآت الصناعية التي تدر أخطارا كبيرة على البيئة، كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة و منع أي بناء دون ترخيص.

أما عن نشاط هذه الفئة من الشرطة، فقد بدأ لأول مرة سنة 1999 على مستوى ولاية الجزائر و بعدها في شهر جويلية سنة 2000، تم تنشيط 15 فصيلة في عدد من ولايات الوطن وهي كالتالي: باتنة، تلمسان، بجاية، برج بوعرييج، سيدي بلعباس، سطيف، البويرة، بومرداس، تيزي وزو، المسيلة، مستغانم، تيارت، غليزان<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتضح لنا بصفة جلية رغبة المشرع في التحكم في هذا الميدان، محاولا دائما إعطاء تصورات جديدة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية و النجاعة، كون هذا الأخير استدرك النقص و الضعف الذي تعاني منه هذه الأخيرة.

<sup>1</sup>- دعان العياش. شرطة العمران و حماية البيئة. مجلة الشرطة. عدد خاص. الجزائر ص 17.

و لقد ترجمت هذه الرغبة مؤخرا في قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها باستحداث فرق أعوان مكلفين خصيصا بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية، و هذا نتيجة للوضعية المزرية للتجزئات أو المجموعات السكنية، و هذا نتيجة للوضعية المزرية للتجزئات الجزائرية التي بقيت في معظمها ورشات مفتوحة<sup>1</sup>.

### ثانيا: الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة.

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين بمعاينة الجرائم الكثيرة و المتنوعة المرتكبة في مجال التعمير و البناء، إذ أن الدولة تحميهم أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية من كل أشكال الضغوطات، و هذا مهما كانت طبيعتها و التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

و تتأتى هذه الحماية من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل من أجل تسهيل قيام هؤلاء بمهمتهم على أحسن وجه، و من أجل المحافظة على كرامتهم دائما في إطار هذه الحماية القانونية، نجد أن المشرع الجزائري في قانون رقم 04-05 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، قد دعم هؤلاء الأعوان بوسيلة أخرى و المتمثلة في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم، و هذا الإجراء يعتبر ضمانا جديدة أضافها المشرع في التعديل الجديد في مادته 76 مكرر 01 حيث " يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم"<sup>2</sup>، في حين أن الصيغة الغير المعدلة من هذا الأخير لم تنص عليها.

<sup>1</sup>- ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 84.

<sup>2</sup>- انظر المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

## الفرع الثاني: اختصاصات فرقة التعمير.

لقد خول المشرع الجزائري في المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما سبق و أن رأيناه و الاعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات و المنشآت الأساسية، و البنايات الجاري إنجازها للقيام بالفحص و المراقبة التي يرونها ضرورية و هو الأمر الذي دعم أكثر في المرسوم التنفيذي 06-55، حيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى هذا جاء في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام

إنجازها:

" تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات كما هي معرفة في هذا القانون"<sup>2</sup>.

حيث يؤهل هؤلاء الأعوان للبحث و معاينة المخالفات و أيضا:

- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات.

- القيام بالفحص و التحقيقات.

<sup>1</sup>- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان

المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة.

<sup>2</sup>- انظر المادة 68 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.

- لغلق الورشات غير القانونية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء.

يقوم الموظفون المؤهلون بالرقابة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي 06-55 ، و كذا القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الذي صدر مؤخرا بإتباع إجراءات دقيقة، تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة.

هذه الإجراءات تتجسد في محاضر تحرر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية و هؤلاء الأعوان المحلفين أثناء إنجاز الأشغال و بعد انتهائها وعليه فإن دخول مواقع الأشغال و إثبات ما يقع عليها من مخالفات هو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت، على خلاف الفكرة الشائعة و التي تقضي بأن إنهاء إنجاز البناءة يحول دون إمكانية المتابعة و عند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه بالزيارات و التفقدات الميدانية مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بتحرير محضر يدون فيه وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها<sup>2</sup>.

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف، و هذا ما ورد في القانون 90-29 المعدل، حيث جاء فيه " عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بتدقيق وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي يتلقاها من المخالف، و يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 62 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

<sup>2</sup>- انظر المادة 65 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

<sup>3</sup>- انظر المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29

المتعلق بالتهيئة و التعمير.

كما تؤكد ذلك في القانون 08-15 المحدد لقواعد البناءات و إتمام إنجازها من خلال

ما يلي:

" يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة و مرتكب المخالفة، في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس، يرسل المحضر خلال اثنتي و سبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة المختصة، ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (07) أيام ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 65 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.



## المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية في ميدان التعمير و البناء.

إن فحوى الرقابة البعدية يتمثل في معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين لذلك، كما تتمثل كذلك في فرض جملة من العقوبات المقررة في مجال التعمير (المطلب الأول)، و منازعات التهيئة و التعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: العقوبات المقررة لمجال التهيئة و التعمير.

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير يولد المسؤولية الجنائية للمخالفين، لكن المشرع لم يحدد الأفعال المجرمة بشكل دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير (الفرع الأول)، كما ندرج التكييف القانوني للأفعال المجرمة و الجزاءات المقررة لها و المسؤولين لها و المسؤولين عنها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: عدم تحديد الأفعال المجرمة بشكل دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير.

في إطار قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لم يحدد المشرع جيدا أنواع المخالفات المتعلقة بالبناء، حيث كان عاما و غير دقيق و من ثمة كنا ننتظر أن يعالج هذه المسألة بشكل مفصل في المراسيم التنفيذية اللاحقة و لكنه لم يفعل ذلك بل سكت.

ففي ظل القانون 90-29 تكلم فقط عن المتابعات القضائية وفقا للإجراءات الاستعجالية، في حين أن الكل مجمع على ثقل هذه الهيئة و عدم فعاليتها في هذا المجال، ذلك أن وصول القضية إليها لا يكون إلا بعد مراحل و محاضر متعاقبة يكون المخالف قد امضى أشواطاً في إتمام نشاطه و من ثمة يستعصى معالجة القضية للزيادة في تعقيدها<sup>1</sup>. إلا أن المشرع تدارك هذا الأمر في القانون 90-29 المعدل و المتمم حيث حدد بعض الجرائم و هي كالتالي:

<sup>1</sup>- جبري محمد. التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون. فرع إدارة ومالية. كلية الحقوق. بن عكنون. 2005. ص 135.

أولاً: اقتصار المشرع على النص صراحة على نوعين من الجرائم في قانون التهيئة و التعمير.

أقر القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و هما: جريمة البناء دون ترخيص و جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص<sup>1</sup>.

1/- جريمة البناء دون ترخيص: تتمثل جريمة البناء دون ترخيص في قيام المتهم بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب، و هذا يمثل الركن المادي للجريمة و لقد وسع الفقهاء من نطاق هذه الجريمة، إذ يرون أنها تشمل كذلك تقديم طلب الحصول على الترخيص مع رفض الجهة الإدارية المختصة منحه، أو طلبها لمستندات إضافية أو تعديلات على المخططات، سواء كان ذلك من أجل إقامة بنايات جديدة أو توسعتها أو تعديلها أو تدعيمها وهذا ما ورد في القانون 90-29 " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"<sup>2</sup>.

لقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 07 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 التي تدرج مادة جديدة المتمثلة في المادة 76 على جريمة البناء دون ترخيص و لقد جاء فيها ما يلي: " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"<sup>3</sup>.

فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع بالرغم من أنه نص صراحة على جريمة البناء بدون رخصة إلا أنه لم يحدد نطاقها، لكن بإحداث توليفة بين هذه المادة و المادة 52 من القانون 90-29 السالفة الذكر.

<sup>1</sup>- بزغيش بوبكر. رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير. المرجع السابق. ص 104 و 105.

<sup>2</sup>- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>3</sup>- انظر المادة 76 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

و بناءً على ما سبق ذكره يمكن تلخيص عناصر جريمة البناء دون ترخيص في ثلاث نقاط:

- العمل المادي المتمثل في البناء: يأخذ البناء أحد الصور المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 90-29 السالفة الذكر.

- عدم وجود ترخيص: و يرجع ذلك لعدم طلبه أصلاً، أو لطلبه مع عدم منحه من قبل الجهة الإدارية المختصة، وذلك أن تقديم طلب من أجل الحصول على رخصة البناء لا يكفي وحده، بل لا بد من الحصول عليها فعلاً.

- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: بمعنى أن الجريمة لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع الحصول عليها.

و نشير في الأخير إلى أن المشرع قد أحسن ما فعل عند نصه على هذه الجريمة بصفة صريحة في التعديل الأخير، ذلك أن هذه الأخيرة يجب أن تخص بأهمية قصوى و عناية كبيرة نظراً لخطورتها و الآثار الوخيمة التي يمكن أن تنجر عنها.

2/- جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص: تعد هذه الجريمة أخف وطأة على سابقتها، ولكن تبقى خطيرة و لا ينبغي الاستهانة بها لأنها تتعلق بمدى قوة الدولة و أجهزتها على مراقبة ما تم ترخيصه من قبلها سواء كان ذلك في إطار الرقابة الإدارية أو في إطار الرقابة القضائية.

ولقد نص المشرع الجزائري صراحة على هذه الأخيرة في نص المادة 76 من قانون التهيئة و التعمير<sup>1</sup>، معنى يمنع إقامة البناء على خلاف الرسوم البيانية، التي منح على أساسها الترخيص.

و عليه نجد أن المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة، لكنه لم يعط تعريفاً مفصلاً لها لكن بالرجوع إلى المادة 52 من قانون 90-29، يمكن أن نستخلص تعريفاً لها مع تعريف

<sup>1</sup>- المادة 76 منه " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

الفقه لهذه الجريمة، وذلك على النحو التالي: " جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء، سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة ".<sup>1</sup>

### ثانيا: غموض الركن الشرعي و عموميته بالنسبة لجرائم التعمير.

توجد عدة جرائم لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في قانون التعمير، بل أنتج هذا الأخير حكما عاما ينطبق على كافة الجرائم بصفة عامة، و ذلك وفق القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه<sup>1</sup>.

فوفقا لما ورد في القانون السالف الذكر، فإن تنفيذ أشغال أو إستعمال أراضي بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه يعد جريمة يعاقب عليها. و عليه من خلال دراسة أحكام قانون التعمير الجزائري، نجد أن الركن الشرعي لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان - ماعدا الجريمتين المنصوص عليهما صراحة- ينحصر في المادة 77 من القانون 90-29.

وبالتمعن فيها نجد أنها غير واضحة، ذلك أننا نواجه صعوبة في تحديد الأفعال المجرمة، غير أنه و أمام غموض الركن الشرعي لجرائم التعمير و عموميته يمكن إدراج ضمن المادة 77 كل خرق للالتزامات التي يفرضها هذا القانون، نذكر على سبيل المثال:

- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع الرخصة.
- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال.

<sup>1</sup>- انظر المادة 77 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

و هذا بالرغم من أن المشرع لم ينص عليها صراحة، ما دامت الالتزامات قانونية لا تزال مفروضة على صاحب الرخصة بموجب القوانين السارية المفعول فهي الالتزامات متعلقة بإعلام الغير و السلطات الإدارية بفتح أشغال البناء أو إنهاؤها كل ذلك تسهيلا للرقابة.

كما يمكن إدراج ضمن هذه المادة، كل مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير و البناء التي تناولها المشرع في المرسوم التنفيذي 91-175.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي، وعلى خلاف المشرع الجزائري، كان دقيقا في تحديد الأفعال المجرمة، إذ أنه أورد جردا لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان الصعب مع تحديد تكيفها القانوني حيث جرم كل:

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة بها، كالبناء دون رخصة، إنشاء تجزئة دون رخصة، الهدم دون رخصة.

- العمليات التي تتم دون احترام ما جاء في أدوات التهيئة و التعمير.

- الأفعال التي من شأنها عرقلة حق زيارة البنايات و تفقدها من قبل الأجهزة الرقابية المختصة.

و بالتالي تكيف الأفعال المجرمة بأنها جنح، و هو التكيف الذي منحه المشرع الفرنسي لجرائم التعمير في معظمها، و هناك من يطلق على هذا النوع من الجرائم اسم جنح المخالفات، وهي طائفة من الجرائم تعد جنحا لأنها معاقب عليها بعقوبة الجنحة، و مع ذلك فإنها تتفق في طبيعتها مع المخالفات، حيث يتمثل النشاط فيها في مخالفة تنظيمات لائحية تتعلق بالبناء و التخطيط العمراني، و هذا لطبيعة القوانين المنظمة للبناء، فهي ذات طبيعة إدارية تنطوي على أحكام إدارية لائحية مجرمة و أخرى عقابية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 98.

### الفرع الثاني: التكييف القانوني للأفعال المجرمة و الجزاءات المقررة.

إن أهمية هذا التكييف الذي سنحاول تقسيمه إلى قسمين، التكييف القانوني للأفعال المجرمة(أولاً)، و إلى الجزاءات المقررة(ثانياً).

#### أولاً: التكييف القانوني للأفعال المجرمة.

تتميز الجرائم المرتكبة في مجال التعمير ببعض الخصائص التي تقتضي منا التطرق إليها من أجل توضيحها و هي كالتالي: الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مستمرة و كذا الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و هي جرائم مادية.

1/- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و البناء هي جرائم مستمرة في معظمها: إن السبب في ذلك يرجع إلى كون أن أعمال البناء، قد تستغرق وقتاً طويلاً في وقوعها و هذا بسبب امتدادها في الزمن و عليه يبدأ احتساب مدة التقادم من لحظة انتهاء الأشغال المخالفة كما هو عليه الحال بالنسبة لجريمة البناء دون ترخيص غير أن هذا لا يعني أنه لا يمكن متابعة صاحب المشروع المخالف ابتداءً من بدأ الأشغال المخالفة.

و إذا كانت معظم هذه الجرائم ذات طابع مستمر، إلا أن البعض الآخر لها طابع فوري و من ثمة فإن مدة التقادم تسري ابتداءً من اليوم الذي تم فيه الفعل المخالف لممارسة الجهات الإدارية لمهامهم الرقابية كزيارة البناءات.

#### 2/- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و البناء وهي جرائم مادية في معظمها:

إذ يتمثل العنصر المادي لهذه الجرائم في البناء المخالف للقانون و بالتالي فهو عنصر ايجابي، إلا أن هنالك جرائم سلبية ترتكب في هذا الميدان، كعدم امتثال صاحب الرخصة للالتزامات التي تفرضها عليه كل التزام بوضع الإعلان القانوني و الالتزام بفتح الورشة.

### ثانيا: الجزاءات المقررة للأفعال المجرمة.

سنتعرض في هذا الجزء إلى العقوبات المقررة للأفعال المجرمة، أولها العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة، ثم العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء، ثم العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة.

#### 1/- العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة:

إن إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق ملكية غير مخصصة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

لقد قرر المشرع لهذه الجريمة تدابير تتخذ من قبل الجهة الإدارية المختصة بالإضافة إلى العقوبات الجزائية، و إذا تم توقف الأشغال فورا من قبل الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

فإذا لم يمتثل المخالف لهذا الأمر، يأمر الوالي بهدم البنايات المنجزة في الأجل الذي يحدده هو، وذلك على نفقة المخالف و نشير فقط إلى أن توقيف الورشة، إعادة الأماكن إلى حالتها و هدم البنايات لا يعفي المخالف من المتابعات القضائية.

وفقا للقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها أنه يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) و بغرامة من مائة ألف دينار (100.000) دج إلى مليون دينار (1000.000) دج كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة<sup>1</sup>.

و وفقا لنفس القانون يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة (01) و بغرامة مائة ألف دينار (100.000) دج أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام

<sup>1</sup>- انظر المادة 74 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

المؤقت لأشغال الانتفاع، و في حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات و تتضاعف الغرامة<sup>1</sup>.

ولقد أحسن المشرع ما فعل في هذا القانون عند نصه صراحة على الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة، و لعل ذلك سيضع حدا للفوضى الرهيبة التي تشهدها المدن الجزائرية التي أصبحت في وضعية لا يرثى لها من ناحية الهندسة المعمارية و جمالية واجهات المنازل<sup>2</sup>.

## 2/- العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء:

سنتطرق لجرائم رخصة البناء كالتالي: البناء بدون رخصة، عدم إنجاز الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء و كذا الربط الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي في انعدام رخصة البناء.

أ- البناء بدون رخصة: لقد نص المشرع صراحة في التعديل الأخير للقانون 90-29، غير أنه بالنسبة للعقوبة المقررة لها جزائيا نجده قد أخضعها للحكم العام الوارد في المادة 77 و هذا بالرغم من خطورة هذه الجريمة و لقد استدرك هذا الأخير ذلك في قانون 08-15، إذ أنه تشدد العقوبة المسلطة على كل من يثيد أو يحاول تشييد بناية دون الحصول على رخصة بناء هادفا من وراء الصرامة تحقيق احترام أكبر للقواعد المنظمة للبناء.

ب- عدم إنجاز الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء: من خلال القانون 08-15 نجد أن المشرع قد عاقب بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء دون رخصة، حيث يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) دج إلى مائة ألف دينار (100.000) دج كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 77 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

<sup>2</sup> ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 101، 102.

<sup>3</sup> انظر المادة 78 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.



وهذا رغبة منه في تحقيق نوعا من الانسجام في الأشكال و في نوعية واجهات المباني ذلك أن هذه الأخيرة تعد ملكا للجميع.

(ج)- الربط الغير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي في انعدام رخصة البناء: لقد سلط المشرع على كل من يقوم بهذا الربط الغير قانوني عقوبة حيث أنه يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) دج إلى مائة ألف دينار (100.000) دج، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، و في حالة العود تتضاعف الغرامة. كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و يتحمل هذا الأخير المصاريف<sup>1</sup>.

### 3/- العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة بمثابة شهادة استقبال الجمهور في البناء الذي تم تنفيذه سواء كان ذلك من أجل شغله أو استغلاله، فهي التي تثبت أن البناء مطابق لقانون التعمير.

و نظرا لأهمية هذه الشهادة نتيجة للدور الذي تلعبه، يعاقب المشرع من خلال المادة 82 من قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل مطابقتها المثبتة بشهادة المطابقة، بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000) دج إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000) دج مع الحكم عن طريق القضاء بالإخلاء الفوري للأماكن و في حالة عدم امتثال، يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثنتا عشر (12) شهرا و تتضاعف الغرامة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 88 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

<sup>2</sup>- بزغيش بوبكر. رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير. المرجع السابق. ص 107.

**المطلب الثاني: منازعات التهيئة و التعمير ( رخصة البناء نموذجا ) .**

تثير رخصة البناء عدة منازعات منها ما يختص بها القضاء الإداري(الفرع الأول)، و منها ما يختص بها القضاء الإداري (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.**

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتعد بذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة و هذه المنازعات منها ما يختص بها القضاء الجزائي، و منها ما يختص بها القضاء المدني.

**أولاً: بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي.**

إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء و تعدى على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات<sup>1</sup>، و في حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون 90-29 تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني، كما لها القيام بالهدم دون اللجوء للقضاء، بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير، لذا نتطرق إلى الاعتداء على الملكية العقارية، و في حالة مخالفة قانون التهيئة و التعمير.

1/- فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية: تترتب على رخصة البناء و مباشرة صاحبها في إنجاز المشروع المرخص به، وبموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير، سواءً بتعد المباني على الحدود و القيود المرسومة فيها أو في حالة إنجاز البناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء، وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية التي قد تكون خاصة أو عامة- المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات الجزائري- و يبقى القاضي الجزائري غير مؤهل لإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء و هدم المنشآت و إعادة

<sup>1</sup> حسب المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس".

الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها، بل يبقى فقط بإمكان المضرور اللجوء إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت التي تم بنائها مع التعويض .

2/- حالة مخالفة قانون التهيئة و التعمير: نص قانون التهيئة و التعمير على انه كل

من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، و قبل تعديل قانون التهيئة و التعمير بموجب القانون 04-05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04-05 المادة 08 التي جاءت بالمادة 76 مكرر ووسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة و هم:

ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية و كذلك مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، و موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا<sup>1</sup>.

و تثبت المخالفة بموجب محضر موقع، يبين فيه طبيعة المخالف و يسمع بموجبه أقوال المخالف، و يكون المحضر صحيح إلى حين إثبات العكس<sup>2</sup>، أي أنه له حجية بسيطة، و تكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة إما البناء دون رخصة، و في هذه الحالة يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا تصد المتابعة الجزائية، و القاضي الجزائي في هذه الحالة غير مؤهل لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة من اختصاص الإدارة، أما في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثني و سبعين (72) ساعة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده في حالة عدم امتثال

<sup>1</sup>- قدوج بشير. النظام القانوني للملكية العقارية. الديوان الوطني للأشغال التربوية. الطبعة الثانية. سنة 2004. ص 121، 122.

<sup>2</sup>- انظر المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

### ثانيا: بالنسبة لاختصاص القضاء المدني.

مادام البناء على ملك الغير أو حلة المساس بحق الإيجار كالمطل، فإن هذا لكي يعتبر تعدي على الحيازة من جهة و مساس بحق الملكية يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار سواء دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة، أو دعوى الملكية، كما يختص القضاء الاستعجالي فيدعو بوقف أعمال البناء إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد رخصة البناء.

### الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، و بالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية و ذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منح رخصة البناء، و ذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني و ذلك في حالة إذا ما أصابه ضرر من جراء منح رخصة البناء و عدم احترامها لقواعد الهيئة و التعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما أنه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطرا يصعب التصدي له مستقبلا فإنه يلجأ للقاضي الاستعجالي الإداري، و ذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي، وكل هذا يشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري و سنتطرق إلى حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، و اختصاص قاضي الموضوع بالنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء، ثم نتحدث عن اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

<sup>1</sup> - انظر المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

أولاً: حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري.

إن رخصة البناء باعتبارها قراراً إدارياً، تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها إلى تحقيق الرقابة المسبقة، و من ناحية أخرى فإن للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية إذا كان طلبه طبعاً مستوفياً لكافة الوثائق المطلوبة، فالنزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة و الإدارة ستكون كما يلي:

1/- حالة رفض الإدارة تسليمهم رخصة البناء: بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ و ذلك وفقاً للقانون 90-29 حيث " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"<sup>1</sup> ، و ذلك مراعاة لمقتضيات خاصة و ذلك في صورة إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس بالصحة و الأمن العمومي، و بالتالي فإنه يتعين على الإدارة معاينة فحص كل حالة على انفراد و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة و الأمن العمومي إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذلك الشرط الخاص<sup>2</sup>.

وفي حالة صدور القرار بالرفض أو بالتحفظ فإنه لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً<sup>3</sup>.

إن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة (04) أشهر على الأكثر ابتداءً من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور و تعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك و تمنح رخصة البناء أو يرفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

<sup>2</sup> - حمدي عمر باشا. القضاء العقاري. دار هومة. الجزائر. الطبعة السابعة. سنة 2009. ص 136، 137.

<sup>3</sup> - انظر المادة 62 فقرة 02 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

<sup>4</sup> - حمدي عمر باشا. القضاء العقاري. المرجع السابق. ص 137.

أما في حالة صدور قرار برفض منح الرخصة و ذلك بعد انتهاء المدة المحددة قانونا لدراسة الملف، فإن ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة الأمر الذي يستوجب معه إبطال القرار بالرفض أو القبول بمنح الرخصة خلال المدة المحددة قانونا.

و يمكن للمعني في حالة عدم اقتناعه بقرار الرفض أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له<sup>1</sup>.

إلا ان التساؤل الذي يمكن طرحه هو موقف القضاء الإداري في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء، إما بصورة صريحة و معللة قرارها على أسباب أخرى غير الأسباب التي حددها القانون.

المبدأ هو أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء فهل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها، و قد تضاربت الآراء و المواقف في ذلك بين مؤيد و معارض:

يمكن الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري:

فهو لا أن يحل محلها طبقا لمبدأ الفصل بين السلطات و ليس لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالعقوبات التهديدية و في غياب نص صريح في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض و يكون للمحكوم له، إما التقدم بطلب جديد وفقا لإجراءات جديدة، أو رفع دعوى القضاء لكامل من أجل الحصول على تعويض في حالة صدور قرار إداري جديد بالقبول، أو متابعة الموظف الإداري شخصيا أمام جهات القضاء وفقا للمادة 438 مكرر من قانون العقوبات على أساس جريمة امتناع الموظف عن تنفيذ حكم قضائي، و ذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوى حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم و إلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة و إصابة المجتمع بضرر بليغ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 63 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 64.

الموقف الثاني: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري: إن الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستورا وهو أحد أوجه استعمالها و أن القضاء الإداري ينظر في الطعون الإدارية و مادام أن قانون التعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد و الضيق للإدارة و من ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد و مادامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل، فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية و حماية حقوق الأفراد و حرياتهم الأساسية و هي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة و التعمير في نهاية المطاف، وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري.

في القانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة، كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك، خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 08-02-1995 و الذي حسم نهائيا و أعطى هذه الصلاحية في المادتين 62 و 77 منه للمحاكم الإدارية، و كذلك مجالس الاستئناف الإدارية و لمجلس الدولة، بعد أن كان هذا الأخير يصرح دوما بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة و على كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلولا محلها كما كان الأمر في التشريع السابق، و في جميع الحالات إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير، و أن هذا الأخير قد احترم جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء و لا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها، فيمكن في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية، و التي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبرا في جميع الحالات، و يلزم الإدارة تسليم رخصة و مدى قابلية الأرض للبناء عليها، و كذا بتعليل قانون دقيق و تسبب يكون في المستوى من أجل اتخاذ هذا الإجراء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 64.

2/- حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بسحبه: الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 إذ جاء فيه " تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء"<sup>1</sup> ، و بعد آجال الصلاحية المحددة لا بد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير، إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء و إزالة آثارها القانونية بالنسبة للمستقبل و الماضي معاً، و من ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجرائه إلا بتوافر شروط معينة، وفقاً للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية، كان تتم عملية السحب مبرراً بعدم المشروعية، وكذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء و هي شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة، و عليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها بمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق و هي المسائل التي جسدتها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في عدة قضايا، من المقرر قانوناً استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشئاً للحقوق ، ومن ثم فالقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء وجود نزاع في الملكية يعد قراراً مشوباً بتجاوز السلطة ، وكان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يرتب حقوق للمستفيد منه و الذي لا يكون مشوباً بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة " من المقرر قانوناً أن الإدارة لا تستطيع الاحتجاج بغلطها لإعادة النظر في وضعية مكتسبة للغير " ، حيث طبقاً لمبدأ ثابت و معمل به فإن رخصة البناء ممنوحة لا يمكن سحبها ، كما يجوز للمعني حتى اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال.

يجوز لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من قاضي الاستعجال طلب وقف تنفيذه و من ثم فإن التغيير على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق تمثّل في قرار

<sup>1</sup>- انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.



تأسيسها، و رخصة البناء التي تحصلت عليها فإن القرار الاستعجالي الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية، المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح<sup>1</sup>.

إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى<sup>2</sup>.

### ثانيا: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء.

إن المتضرر من أعمال الإدارة سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة يثبت له حق اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء هذه الأعمال، و في دعوى التعويض تعتبر من الدعاوى الشخصية، و بذلك يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة و إثبات أنه قد يمس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية.

وعلى اعتبار أن قرار منح رخصة البناء ذو طبيعة إدارية الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية تترتب على القرارات الإدارية التي تنشأ عنها أضرار للغير و بالتالي فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

- رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور حكم يلغي رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي به.

- إصدار القرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال دون مبرر قانوني طبقا لاجتهاد المحكمة العليا.

- حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم الغير مبرر، حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه من المقرر قانونا من القانون المدني الجزائري أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم

<sup>1</sup>- ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 67، 72.

<sup>2</sup>- حمدي عمر باشا. القضاء العقاري. المرجع السابق. ص 318.

من كان سببا في حدوثه بالتعويض<sup>1</sup>، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بنائه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء و محضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف .

- قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وهي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخص ما عبئا مع إستفادة العامة منه يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لإنجاز مشروع ذو منفعة وطنية و عليه فهو قطاع غير قابل للتعمير، وهو الأمر الذي يسبب ضررا لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية و التقنية المطلوبة من جراء قرار رفض تسليم الرخصة و بالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به<sup>2</sup>.

### ثالثا: اختصاص قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

ونتطرق لاختصاص قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء من خلال العنصرين التاليين:

#### 1/- حدود اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء:

قد يحدث أن يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرارا قد يصعب تداركها فيما بعد، شريطة أن لا يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام.

<sup>1</sup> - انظر المادة 492 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975. المتضمن القانون المدني. الجريدة الرسمية.

عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مارس 2007.

<sup>2</sup> - ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. المرجع السابق. ص 72.

و نجد أن اختصاص قاضي الاستعجال الإداري يكون في حالة الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة و التعمير، أثناء إنجاز أشغال البناء، يفصل قاضي الاستعجال في هذه الحالة في أجل ثمان و أربعين (48) ساعة من تاريخ تسجيل الطلب<sup>1</sup>.

يختص قاضي الاستعجال بإصدار أوامر فيما يتعلق بالعمارات الآيلة للسقوط التي يتخذ بشأنها رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بأيلولة العمارة للسقوط، و بأمر المالك القيام بالبناءات الضرورية لترميمها، و هنا يخول القانون للمواطن في المنازعة طلب خبرة مضادة لخبرة مصالح شرطة العمران و يرفع الملف لقاضي الاستعجال ليصدر الأمر خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ رفع الدعوى<sup>2</sup>.

و قد جاء في نص المادة 52 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ينص على اختصاص قاضي الاستعجال الإداري بتثبيت محاضر المخالفات التي تحررها شرطة العمران، و ذلك لكي تتمكن الإدارة من الهدم دون اللجوء إلى القضاء في حالة استمرار المخالف في البناء رغم إنذاره، طبقا لمادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07، كما يختص قاضي الاستعجال الإداري بوقف أشغال البناء إذا كان الاستمرار فيها يؤدي إلى إحداث ضرر يصعب تداركه، و يشترط هنا أن يكون المعني رفع دعوى في الموضوع و قد يكون المعني إدارة كما قد يكون مواطن.

يلجأ أيضا للقاضي الاستعجالي لطلب وقف قرار الهدم إذا اتخذته الإدارة و أفصحت عن نيتها بتنفيذه فورا رغم الطعن فيه أمام قاضي الموضوع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 920 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. الجريدة الرسمية. العدد 21 الصادرة في تاريخ 2008/04/23.

<sup>2</sup> - انظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup> - نسيمة مرايحية. رخصة البناء. مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة 16 لسنة 2006/2005. ص 42.

2/- التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء  
المستعجل:

صدر أمر عن مجلس قضاء غرداية جاء فيه: " أمر المدعي عليها بوقف أشغال التسطيح على أرض العارضين محل النزاع و التي دفع ببلدية ضاية بن ضحوة إلى حين الفصل في الموضوع، وذلك لكون البلدية استولت على قطعة أرضية تابعة للمدعي في سنة 1987 لإنشاء منطقة عمرانية لكن دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية، و قد تم رفع الدعوى أمام الغرفة الإدارية في الموضوع تفاديا لضياع الحقوق، و ذلك لكون مواصلة الأشغال يشكل ضرر للمدعين"<sup>1</sup>.

أمر صادر عن مجلس قضاء غرداية جاء فيه إلزام بوقف القرارين الصادرين عن رئيس المجلس الشعبي بغرداية المتضمن تجميد قرارات الترخيص بالبناء الحاملين رقمي 40/9 و 49/9 و اللذان استفاد منهما<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- أمر استعجالي صادر عن مجلس قضاء غرداية. الغرفة الإدارية تحت رقم 286-2000 بتاريخ 2000/10/31.

<sup>2</sup>- أمر صادر عن مجلس قضاء غرداية تحت رقم 275/2000 بتاريخ 2000/10/07.

الخاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أنه بالرغم من أن القوانين و التنظيمات قد وضعت آليات، و ميكانيزمات للرقابة القبلية و البعدية من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني و لفرض احترام أدوات التهيئة و التعمير، و كذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من حيث التطبيق و إن كانت حقيقة تتسم بالدقة و الأسباب كثيرة.

فالجهاز الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات أحيانا ما تسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها، كونها لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكننا من الاطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة الأمر الواقع.

كما أن الجهات القضائية قد يحدث لها أن لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة، و هذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة، و تقاسم عدة جهات قضائية للاختصاص في هذا المجال.

ضف إلى ذلك وجود توجه قديم يبغي التسامح و الصلح مع المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير، ويقودنا هذا البحث إلى نتائج قانونية أهمها:

- أن المشرع لا يميز بين مصطلحي الهدم و الإزالة، فلمصطلح الأول له علاقة مباشرة برخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 63 من قانون التهيئة و التعمير، أما المصطلح الثاني فهو إجراء ردي يتخذها الجهة الإدارية من أجل محو أعمال البناء المخالف دون رضا صاحب لبناء، و من المستحسن استعمال المصطلحين، كونهما أبلغ دلالة قانونيا للتعبير عن حالتين قانونيتين مختلفتين لعملية نقص البناء، و إن كانت النتيجة المادية واحدة.

- أن المشرع الجزائري بالغائه للمادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07، تجريد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن مخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال، و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة استمرار أعمال البناء.

كما نتوصل في هذه الدراسة إلى التوصيات أهمها:

- ينبغي على المشرع الجزائري أن يبسط إجراءات الرقابة و ذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح و عدم جعلها متفرقة و مبعثرة بين عدة نصوص الأمر الذي سيمكن حتما من التحكم فيها.

- من الضروري تبسيط و تسيير إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات خاصة تلك المتعلقة بمواعيد تسليم هذه الأخيرة، و هذا لما لها من أهمية في حث الأفراد على الحصول عليها، و من ثمة التقليل من المخالفات.

- يجب أن يكون مبلغ الغرامات في مجال المخالفات المرتكبة في هذا المجال مرتفعا بالقدر الذي يشكل ردعا للمخالفين و هو ما حدث مؤخرا في القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، نرجو فقط أن يجد هذا الأخير فعالية من حيث التطبيق، و أن يحترم بكل صرامة و حزم من قبل الجميع.

- من الضروري تدريس قانون التهيئة و التعمير في التكوين القاعدي للقضاة، ذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع و لو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.

- يجب تحديد مهلة قانونية للقاضي لإصدار قراره، عندما تسند له مهمة رقابة مشروعية الرخص المختلفة، حتى تكون هنالك سرعة في الفصل في القضايا المطروحة عليه، فميدان التهيئة و التعمير ميدان حساس و مرتبط بمصالح مختلفة أهمها المصلحة الاجتماعية.

- يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران الفردية بحكم القانون، و هذا لتفادي الأضرار الناجمة عن القرارات المشوبة بأي عيب.

- يجب أن يكون هناك تنسيق و تعاون بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير مع مضاعفة الأيام الدراسية و اللقاءات التكوينية، خاصة اتجاه الأعوان المؤهلين بالرقابة لاستظهار النتائج الميدانية.

- يجب تدعيم البلديات و الفرق المختلطة المتواجدة في مقر الدوائر الإدارية بالوسائل المادية و الكفاءات المتخصصة في هذا القطاع من أجل القيام بالمهام الرقابية على أحسن وجه، و خاصة بصفة دائمة و مستمرة.

- يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان قواعد التهيئة و التخطيط العمراني.

و هذا نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، ووصل به إلى درجة من الوضوح و أن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.



الملاحق

24	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
<b>الملاحق</b>		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	.....	
دائرة :	.....	
بلدية :	.....	
<b>طلب رخصة البناء</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :	.....	
2 - عنوان المالك ( رقم ونهج) :	.....	
بلدية :	.....	
رقم الهاتف :	.....	
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :	.....	
4 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج) :	.....	
بلدية :	.....	
5 - رقم الهاتف :	.....	
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :	.....	
7 - عنوان المشروع :	.....	
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :	.....	
9 - طبيعة الطلب :	.....	
10 - نوع المشروع :	.....	
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :	.....	
12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :	.....	
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :	.....	
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :	.....	
حرر بـ .....	في .....	
إمضاء صاحب الطلب		

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية : .....	.....
	دايرة : .....	.....
	بلدية : .....	.....
<b>لوحة الورشة</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
.....	الملف رقم .....	.....
.....	1 - رخصة مسلمة بتاريخ : .....	.....
.....	2 - مشروع إنجاز / هدم .....	.....
.....	الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....	.....
.....	وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ .....	.....
.....	حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ .....	.....
.....	وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ .....	.....
.....	وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....	.....
.....	وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....	.....
.....	3 - صاحب المشروع : .....	.....
.....	4 - المشرف على الإنجاز : .....	.....
.....	5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....	.....
.....	6 - أجل الإنجاز : .....	.....
.....	7 - تاريخ فتح الورشة : .....	.....
ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.		

25	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....		
دايرة : .....		
بلدية : .....		
<b>طلب رخصة الهدم</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....		
2 - عنوان المالك ( رقم ونهج) : .....		
بلدية : .....		
رقم الهاتف : .....		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....		
4 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج) : .....		
بلدية : .....		
5 - رقم الهاتف : .....		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....		
7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها : .....		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....		
9 - طبيعة الطلب : .....		
10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : .....		
11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها : .....		
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....		
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم : .....		
حرر بـ ..... في .....		
إمضاء صاحب الطلب		



26	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....		
دائرة : .....		
بلدية : .....		
<b>طلب رخصة التجزئة</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....		
بلدية : .....		
رقم الهاتف : .....		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....		
بلدية : .....		
5 - رقم الهاتف : .....		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....		
7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....		
9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة : .....		
10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها : .....		
11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....		
12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....		
13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : .....		
14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....		
15 - الأجل المقترح لإنتاج أشغال التهيئة : .....		
حرر بـ ..... في .....		
إمضاء صاحب الطلب		



قائمة المصادر

و المراجع

أولاً/ قائمة المصادر

1- الدستور:

1) دستور 28 نوفمبر 1996. منشور بموجب المرسوم الرئاسي 438/96. مؤرخ في 07 ديسمبر 1996. الجريدة الرسمية. العدد 76 صادرة في 08 ديسمبر 1996. المتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002. الجريدة الرسمية. عدد 25 سنة 2002. المعدل بموجب قانون رقم 08-19. مؤرخ في 15 نوفمبر 2008. الجريدة الرسمية. عدد 63 سنة 2008.

2- القوانين:

- 1) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990. يتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية. عدد 15 لسنة 1990.
- 2) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير. الجريدة الرسمية. عدد 52 لسنة 1990. المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004. الجريدة الرسمية. عدد 51. الصادرة بتاريخ 15/08/2015.
- 3) القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 و المتعلق بالبلدية المتمم. الجريدة الرسمية. عدد 58 لسنة 2010.
- 4) القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003. المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة . الجريدة الرسمية. عدد 43. سنة 2003.
- 5) القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء. الجريدة الرسمية. العدد 06. سنة 1982.
- 6) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008. يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها. الجريدة الرسمية. عدد 44 لسنة 2008.



(7) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008. المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. الجريدة الرسمية. العدد 21 لسنة 2008.

### 3- الأوامر:

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975. المتضمن القانون المدني. الجريدة الرسمية. عدد 78. الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975. المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05. المؤرخ في 13 ماس 2007. الجريدة الرسمية. عدد 31. الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

### 4- المراسيم:

- (1) المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991. يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء. الجريدة الرسمية. عدد 26 لسنة 1991.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991. يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به. الجريدة الرسمية. عدد 26 لسنة 1991.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 25 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها. الجريدة الرسمية. عدد 26 لسنة 1991. المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015. يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها. الجريدة الرسمية. عدد 07 لسنة 2015.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عم مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية. عدد 06 لسنة 2006.

ثانيا/ قائمة المراجع

1- قائمة الكتب باللغة العربية:

- 1) إسماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية و تحليلية. دار هومة. الجزائر. 2003.
- 2) بشير قدوج. النظام القانوني للملكية العقارية. ط. 2. الديوان الوطني للأشغال التربوية. الجزائر. 2004.
- 3) حمدي باشا عمر. القضاء العقاري. ط. 7. الجزائر: دار هومة. 2009.
- 4) عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. ط. 1. القاهرة: دار الفجر. 2005.

2- قائمة الكتب باللغة الفرنسية:

- 1) Naubyjeamard et periwit marc hugues. **Droit de l'urbanisme** et de la construction 7eme edition montechrestion paris. 2004.

ثالثا/ المجلات

- 1) دعان العياش. شرطة العمران و حماية البيئة. مجلة الشرطة. عدد خاص. الجزائر.
- 2) عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر(العدد08:2005).
- 3) عزري الزين. إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري. مجلة المفكر. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر( العدد03).

رابعاً/ المذكرات

- 1) بزغيش بوبكر. رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون. كلية الحقوق. جامعة مولود معمري تيزي وزو. 2007.
- 2) جبري محمد. التأطير للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون. فرع إدارة و مالية. كلية الحقوق بن عكنون. 2005.
- 3) ياسمين شريدي. الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون. كلية الحقوق بن يوسف بن خدة الجزائر. 2008.
- 4) نسيمة مرايحية. رخصة البناء. مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة 16 سنة 2006.
- 5) عزوي عبد الرحمان. الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون. كلية الحقوق بن عكنون. الجزائر. 2007.
- 6) قارة تركي إلهام. آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير. مذكرة الماجستير في القانون العام. جامعة أوبكر بلقايد تلمسان. كلية الحقوق و العلوم السياسية. 2013.
- 7) خوادجية سميحة حنان. قيود الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير. جامعة منتوري قسنطينة. 2008.

# فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
مقدمة .....	أ-ج
تمهيد و تقسيم.....	06
المبحث الأول: الرقابة بإستعمال أدوات التهيئة و التعمير .....	06
المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة و التعمير .....	06
الفرع الأول: وفقا للقانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري .....	07
الفرع الثاني: وفقا للقانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .....	08
الفرع الثالث: وفقا للمرسوم التنفيذي 175-91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير .....	08
المطلب الثاني: الرقابة باستعمال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.....	09
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	09
الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.....	15
المبحث الثاني: الرقابة باستعمال الرخص و الشهادات.....	21
المطلب الأول: الرقابة عن طريق الرخص.....	21
الفرع الأول: رخصة البناء.....	21
الفرع الثاني: رخصة الهدم.....	28
الفرع الثالث: رخصة التجزئة.....	31
المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات.....	34

- 34..... الفرع الأول: شهادة التعمير
- 37..... الفرع الثاني: شهادة التقسيم
- 38..... الفرع الثالث: شهادة المطابقة
- 42..... تمهيد و تقسيم
- 42..... المبحث الأول: أجهزة الرقابة في مجال التهيئة و التعمير
- المطلب الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها.....
- 42.....
- 43..... الفرع الأول: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ
- 48..... الفرع الثاني: مراقبة الأشغال عند انتهائها
- 52..... الفرع الثالث: الهدم كإجراء ردي
- 55..... المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير
- 55..... الفرع الأول: تشكيلة فرقة التعمير
- 59..... الفرع الثاني: اختصاصات فرقة التعمير
- 60..... الفرع الثالث: اجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء
- 62..... المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية في ميدان التعمير و البناء
- 62..... المطلب الأول: العقوبات المقررة لمجال التهيئة و التعمير
- الفرع الأول: عدم تحديد الأفعال المجرمة بشكل دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير.....
- 62.....
- 67..... الفرع الثاني: التكييف القانوني للأفعال المجرمة و الجزاءات المقررة

71.....	المطلب الثاني: منازعات التهيئة و التعمير ( رخصة البناء نموذجاً )
71.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
73.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
82.....	الخاتمة
86.....	الملاحق
92.....	قائمة المصادر و المراجع
97.....	فهرس المحتويات

## ملخص

نخلص مما سبق دراسته إلى أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة

قد أولى إهتماما كبيرا للمجال العمراني الذي يعد حساسا، و هذا عن طريق الرقابة في مجال التعمير.

تعتبر الرقابة في مجال التعمير أسلوبا فنيا يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمساكن بكافة أنواعها، و انسجام المباني من حيث مظهرها و حجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء.

ولكن تجسد هذه الرقابة في مجال العمران من خلال وضع آليات رقابية قبلية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، وآليات رقابية بعدية والتي تظهر أثناء وبعد تشييد البناء.

De par ce que précède on peut conclure que le législateur algérien a donné une priorité au domaine l'urbanisme au caractère sensible et ce par les moyens du contrôle.

ce contrôle dans le domaine de l'habitat est considéré comme une méthode technique qui doit être adopté en vue d'affronter les exigences de l'urbanisme moderne notamment, pour ce qui est de la densité harmonisée et adaptée de la population de l'épargne des équipements et des logements sous ses divers catégories et la concordance des constructions de part leur aspect d'apparence, leur proportion et à travers une protection des terres agricoles et des Espaces verts

Néanmoins, le contrôle dans le domaine d'urbanisme ne peut être concrétisé qu'à travers une mise en place de mécanismes de vérification à priori qui se spécifie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme, et des dispositifs d'examen à posteriori qui se perçoivent en cours et après la construction de l'ouvrage.