



## مقدمة الفصل:

لا شك أن للمفاهيم والتعريفات أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من جهة، وتوجيه سيرها من جهة أخرى، وذلك لأن للمفاهيم دور في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة، كما أننا ألمنا بالإطار التشريعي الجزائري لقواعد التعمير والبناء وعرض تجربتين دوليتين من أجل مساعدتنا في فهل الاشكالية وايجاد حلول لها.



**1/ مفاهيم عامة :** تشمل المفاهيم التي تدور حول محور الموضوع لآخذ نظرة عامة عليه.

**1-1/ - المدينة 1 :** كل تجمع حضري ذو الحجم سكاني يتوفر على وظائف ادارية، اقتصادية، اجتماعية و ثقافية وهي تلك التصميمات والتشكيلات الرياضية والهندسية والفلسفية والايديولوجية كما تعبر عن تطور في العمران.

**1-2/ - العمران 2 :** مصطلح من أصل لاتيني مشتق من كلمة URBS والتي تعني مجال المدينة ، هذه الدراسة ظهرت في أواخر القرن 19 وعرف بوضوح من طرف المهندس سيردا يقدمه كعلم لاندماج مجال المدن يحتوي على وجهين نظري خطابات و منشورات على المدينة ، وتطبيقي انجازات عمرانية وتدخلات على الأنسجة الحضرية المتواجدة.

**1-3/ - الهوية العمرانية 3 :** تعني التفرد بصفات وخصائص معينة تعكس هذه الخصوصية وتميز مجتمعا معيناً بعمارة لها شكل ولون وتكوين وذاتية ومواد بناء نابعة من تقاليد وثقافة المجتمع.

**1-4/ - الطابع العمراني 4 :** هو مجموعة من الصفات المركبة التي تميز مدينة او مكانا بذاته ، من خلال علاقتها بالموقع والتاريخ، فهو يساهم في تحديد هوية المدينة ويسمح بتناول مسألة النوعية الحضرية ومميزاتها أحدث الازمة الحضرية الحالية.

**1-5/ - النسيج العمراني 5:** يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة والفراغات من العناصر الفيزيائية، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية ، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينهما ويرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجيا العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما يرتبط عموماً بإدراك السكان وخصائص الإطار المبنى، ويتخذ شكلاً ثابتاً مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.

**1-6/ - السكن 6:** هو الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني ، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة وبالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها ويجب أن يلبي كل متطلبات السكان، ويجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة وتوفر الشروط ( ماء، غاز، كهرباء...).

<sup>1</sup> القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 حسب الجريدة الرسمية.

<sup>2</sup> Maouia Saidouni : élément d'introduction à l'urbanisme, Cassbah, Alger 2000,P250

<sup>3</sup> إبراهيم أبا الخليل، الخصوصية في العمارة العربية - سوريا - دار المحافظة الوسطى، 1990 ص 48-51

<sup>4</sup> قاموس العمران ، الطبعة الثانية جويلية 1996 ص 240 .

<sup>5</sup> خلف الله بوجمعة : العمران والمدينة دار الهدى عين مليلة 2005 ص 09.

<sup>6</sup> زغيمان سفيان، مريمش إبراهيم- المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة ميله - ص 10.



دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

**1-7- دفتر الشروط :** يعتبر من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير ، والذي اعتمد في وضع بنوده على كل من قانون 29/90 ، والمرسومين التشريعيين رقم 176/91 و 175/91 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 الذين يحددون كيفية تحضير مختلف الشهادات والرخص والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

**1-8- المظهر العمراني 7 :** هي تلك المواصفات الخارجية للمبنى والمتمثلة في عدد الطوابق أو علو البنايات ، مواد البناء، أسقف السكنات ، والسياس .....الخ.

**1-9- المخالفات العمرانية 8:** وهي مجمل الممارسات التي يتعرض فيها العقار (المجال الحضري) إلى ضرر من خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية.

**1-10- العقوبات العمرانية 9:** هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي الجزاء الذي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية خاصة وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث يفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات.

**1-11- البناء غير قانوني 10 :** اعتمد هذا المصطلح على اعتبار القانون كمييار لتحديد طبيعة البناء، ويقصد بالقانون في هذا الاطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروط يجب مراعاتها او الاجراءات التي يتحتم اتباعها بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم والذي نظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير ، الذي ركز على ان كل تشييد لبناية او تحويل يتطلب الحصول على رخصة ،والبناء غير شرعي هو كل بناء اقيم دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية.

<sup>7</sup> مرواني رحمة ، خلاف أسماء- أثار المخالفات العمراني على المظهر العمراني والتحولات والرهانات حالة تخصيصات بالصوف ص 02

<sup>8</sup> الزاوي عبد القادر ، بولافة محمد – اشكالية المخالفات العمرانية في ظل انجاز السكن الفردي دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة- ص 04

<sup>9</sup> الزاوي عبد القادر، بولافة محمد المرجع نفسه ص 05

<sup>10</sup> عربي باي يزيد :استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري،مذكرة دكتوراه في قانون عقاري، جامعة باتنة الحاج لخضر،

2015/2014 ص29.

2/المرسوم التنفيذي : 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها:

ولأهمية هذا المرسوم الذي يعني بدراسة عقود التعمير وتسليمها نورد منه مايلي :

## 1-2 رخصة البناء :

يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغال تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء.

### الطالب:

صاحب الملكية أو موكله.

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، بطلب رخصة البناء التي يرفق نموذجها و يوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

- أو بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.

**ملاحظة:** يوجه طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في 3 نسخ بالنسبة للمشاريع الموجهة للسكن الفردي و في 8 نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي تتطلب رأي المصالح العمومية.

### الوثائق المطلوبة:

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أولا/ الملف الإداري، و يحتوي على:

1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة،



3- شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة. يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.

ثانيا/الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، و يحتوي على:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،
- 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل أو تساوي مساحتها 5000 م<sup>2</sup> و تتعدى 500 م<sup>2</sup>، و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 م<sup>2</sup>، و يحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البنىات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية،

- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض،
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرقات و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> و على سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية، و كذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيديية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و أجال إنجاز ذلك،

5- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.



ثالثا/ الملف التقني، و يحتوي على:

1- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل،
- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة،
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية،
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية،

- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق،
- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط،
- الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية،
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري، و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور،

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريرا يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:
- تحديد وصف الهيكل الحامل للبناءة،
- توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل،
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

**مدة معالجة الملف:**

يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء، في كل الحالات، للطالب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

**2-2 رخصة التجزئة :**

تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناءة.



### الطالب:

صاحب الملكية أو موكله.

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها و يوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

### الوثائق المطلوبة:

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية،

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة،

- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة،

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،

- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها،



دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين،
  - الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها،
  - طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،
  - دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،
  - دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك، عند الاقتضاء.
- 6- دفتر شروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائات.
- يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة.
- يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

**مدة معالجة الملف:**

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

**3-2 شهادة المطابقة :**

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

**الطالب:**

يعد طلب شهادة المطابقة من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني.

**الوثائق المطلوبة:**

يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الابتداء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات و البنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائات المستقبلية للجمهور، و ذلك في مقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.





دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية و تربوية، أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

**مدة معالجة الملف:**

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي 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 (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فورا عند عملية مراقبة المطابقة و تذكر فيه جميع الملاحظات، و يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، و ذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

**2-4 شهادة التقسيم :**

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها.

**الطالب:**

يعد طلب شهادة التقسيم من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني.

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الذي يرفق نموذج منه و يوقع عليه.

يجب على المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية،

- و إما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،



دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

- و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

**الوثائق المطلوبة:**

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، و يشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي و اللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها،

- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض،

- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

**مدة معالجة الملف:**

يبلغ القرار المتضمن شهادة التعمير، في غضون الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

**2-5 الشبائيك الموحدة :** وهي شبائيك خصصت لدراسة عقود التعمير وتنقسم الى :

**2-5-1 الشبائيك الوحيد للبلدية :** يفتح الشبائيك الوحيد على مستوى البلدية لدراسة عقود التعمير تضم

اللجنة 7 اعضاء دائمين وتجتمع كل ثمانية ايام وتفصل في طلبات رخص البناء في اجل 15 يوم .

**2-5-2 الشبائيك الوحيد للولاية :** يفتح الشبائيك الولاية على مستوى الولاية وتضم 17 عضو تجتمع كل

15 يوم

**3- شرطة العمران ومهامها<sup>11</sup> :**

شرطة العمران: هي جهاز تنفيذي يقوم بالمهام التالية :

• المهام العامة :

مراقبة رخص البناء لمختلف اشكال البناءات .

محاربة كل اشكال البناءات الفوضوية .

<sup>11</sup> كريمة الغربي ، دور شرطة العمران في ضبط المخالفات العمرانية دراسة حالة -بلدية طولقة-ص 36



المهام الوقائية :

حملة توعية اعلامية تنظم بالتنسيق مع وسائل الاعلام .

التواجد الدائم في الميدان و هذا لمراقبة عملية البناء و ذلك بتعيين دوريات مراقبة .

• المهام القمعية :

توجيه انذارات لتوقيف الاشغال .

معاينة المخالفات و تحرير محاضر توجه للعدالة .

مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم و الحجز .

• كيفية الرقابة على لاشغال :

من المهام الاساية للاعوان المؤهلين هي المراقبة للاشغال البناء اثناء الانجاز ، و تتمثل هذه المهمة في

الزيارة الميدانية لورشات الاشغال و تحرير محاضر معاينة المخالفات و تبليغها .

• الزيارات الميدانية لورشات الاشغال :

ان الزيارات الميدانية تتم عن طريق ضبط انواع البنائات التي يتم زيارتها و المتمثلة في البنائات

المنجزة او قيد الانجاز و البنائات التابعة للقطاع الخاص او العام و في كيفية الانتقال الى ورشات البناء و

الاقوات المناسبة لذلك.

**3-1 شكل الخرجات الميدانية<sup>12</sup> :**

تتم الخرجات الميدانية للاعوان المؤهلين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة

بالتعمير في البلدية في شكل فرق تتكون من 3 الي 4 اعوان حسب شكل اقليم كل بلدية و حضيرة

السكنات لكل فرقة مسؤول فرقة يتكفل بوضع برنامج للخرجات الميدانية يتضمن جدولين :

جدول أول : و هو جدول خاص بالخرجات الميدانية للاعوان المؤهلين التابعين للادارة البلدية و هذا

الجدول من اعداد و اشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

جدول ثاني : و هو جدول خاص بالخرجات الميدانية للاعوان المؤهلين التابعين للادارة البناء و التعمير

من اعداد و اشراف مدير التعمير ، مع وجوب تبادل نسخ هذه الجداول بين الادارتين .

• اوقات الزيارة :

<sup>12</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09 – 156 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انجاز التجزئات و المجموعات السكنية ، و ورشات البناء و سيرها ، من الجريدة الرسمية المادة 03 ، عدد 27 ، ص 32 .



## دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

بالرجوع الي المرسوم التنفيذي رقم 09 – 156 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيره و حسب المادة 10 حيث اشارت انه تتم المراقبة نهارا و اثناء ايم الراحة و العطل ، و منه نستنتج ان الزيارات لورشات الاشغال و معاينة مخالفات البناء تكون في شكل زيارات منتظمة او زيارات فجائية .

الزيارات المنتظمة : و هي اساسية و تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول ايام الاسبوع .

الزيارات الفجائية : و هي مكمل للزيارات المنتظمة و هي غير مبرمجة تتم بالاختصاص في ايام الاسبوع ، كما انه يمكن ان تتم الزيارات حتى ايام العطل الوطنية و الدينية .

### 2-3 الخطوات المتبعة اثناء زيارة اشغال البناء<sup>13</sup>:

ان عملية الزيارة الميدانية لورشات الاشغال تتكلل بالنجاح من خلال اتباع الخطوات التالية :

ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الاشغال : يجب ان تضبط عملية الانطلاق الى مختلف ورشات الاشغال بإعداد برنامج محدد يأخذ بعين الاعتبار .

عدد رخص البناء المسلمة و التصاريحات بالأشغال المسجلة .

عدد الورشات المفتوحة و اماكن تواجدها داخل المحيط العمراني و خارجه.

حالات مخالفة البناء الفوضوي المسجلة و التي تتم تحرير محاضر معاينة و اتخاذ في شأنها قرار الهدم .

اقتراحات و ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة .

استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة : إذ تنص المادة 6 من المرسوم 09 – 156 على انه يمنح اعوان الفرق تكليفا مهنيا يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء ، و الوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية، و يتعين على الاعوان استظهار التكليف اثناء تأديتهم لمهامهم.

تفحص الوثائق البيانية و المكتوبة : و يتم ذلك من خلال التحقق من قرار رخصة البناء و المخططات التقنية المصاحبة له من حيث الوجود و الصحة ، و ذلك باحترام الاجراءات المطلوبة قانونيا .

تثبيت المخالفات العمرانية في محضر : تنتهي الزيارة الميدانية لورشات اشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف انواع مخالفات البناء و كل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير ، يتم اثبات المخالفة العمرانية على محاضر خاصة طبق للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09 156 و هذه

13 كمال تكراشت ، الاليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر ' مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2008 ص 122 .

دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تتضمن مراجع معينة تؤكد على أهميتها " نموذج مرفق بالملحق"

تبليغ محاضر المخالفات العمرانية : ان عملية تبليغ محاضر معاينة المخالفات العمرانية الى الجهات المعنية تعد من اهم مراحل مواجهة ظاهرة البناء المخالف ، اذ يتم الانتقال من وضعية الوقاية الي وضعية التصدي و المكافحة .

تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي و الولاوي : النصوص القانونية التي تنظم هذه المسألة .

القانون 90 – 29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04 – 05 في المادة 76 مكرر 4 منه .

المرسوم رقم 06 – 55 في المادة 17 منه.

القانون رقم 08 – 15 في المادة 66 منه .

المرسوم 09 – 159 في المادة 11 منه .

فمن خلال هذه النصوص نلاحظ انه يتوجب على العون بعد ملاحظة المخالفة و التأكد من مشروع البناء لا يتوفر على رخصة بناء تحرير لمحضر معاينة يثبت فيه مخالفة البناء الفوضوي دون رخصة ، ثم يرسله الي كل من رئيس ( م ش ب ) و الوالي بمحاضر معاينة في اجل قصير لا يتعدى 72 ساعة .

و الحكمة من تبليغ كل من رئيس ( م ش ب ) و الوالي بمحاضر معاينة مخالفات البناء هو ان هؤلاء الاشخاص هم المعنيين بتحمل مسؤولية الهدم و الازالة لكل مظاهر البناء المخالف و تنظيف الاطار المبني من كل المخالفات و شوائب البناء الفوضوي

تبليغ الجهة القضائية المختصة : فبالرجوع الي النصوص القانونية السابقة : عند التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول له قانونيا محضر معاينة المخالفة و يرسله الي الجهة القضائية المختصة في اجل لا يتعدى 72 ساعة .

نتوصل الى النتيجة التالية و هي تبليغ محضر معاينة المخالفة الي وكيل الجمهورية المختص اقليميا مباشرة من قبل العون المؤهل و المحرر للمحضر دون وساطة تذكر سواء من طرف رئيس ( م ش ب ) او مدير البناء و التعمير للولاية او الوالي ، فهذه نقطة ايجابية جدا ، لان كثيرا ما يتم تحرير محاضر للمخالفات تظل حبيسة ادراج هؤلاء المسؤولين .

تبليغ مديرية البناء و التعمير : تبليغ مديرية التعمير من اجل تتبع الية الوقاية من ظاهرة البناء غير الشرعي فيما يخص ضبط و احصاء لكل مخالفة حسب قانون التهيئة و التعمير و كيفية تجسيد و تفعيل



دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

التصدي للظاهرة على ارض الواقع من جهة و من اجل ضبط بطاقة وطنية فيما يخص الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء المخالف لأحكام و قواعد رخصة البناء.

**4- قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 :**

نظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية و اغلبها لا يملك سندات رسمية و بعضها يملك سندات قد تكون باطلة في نظر القانون او انها غير مدعومة برخصة البناء ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى وجود تجمعات غير مهياة و غير منظمة و لا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء) بحيث اصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات و رغبة في تسوية هذه البنائات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص و الحد منه بإصدار القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد مطابقة البنائات و اتمام انجازها.

**1-4 تعريف القانون 08-15:**

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنائات بشرط احترام قواعد شغل، فنص المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناية و اتمام انجازها على ان تحقيق المطابقة " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و لتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير".<sup>14</sup>

يهدف هذا القانون تحديد قواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها و يهدف على الخصوص ما

يأتي:

- ✓ وضع حد لحالات عدم انهاء البنائات.
- ✓ تحقيق مطابقة البنائات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.
- ✓ تحديد شروط شغل أو استغلال البنائات .
- ✓ ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي و مهياً باستخدام أحسن تدبير و رغبة في مجال عدم احترام المجال البناء و قواعد البناء.

14 قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البنائات و اتمام الانجازها، الجريدة الرسمية رقم 41.



#### 2-4 مجال تطبيق مطابقة البناءات:

أمام تفتيش ظاهرة البناءات الفوضوية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعيات البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها أما دون الحصول رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

البناءات غير المتممة التي يحصل صاحبها على رخصة البناء و البناءات التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام المرخصة المتمثلة و البناءات الغير متممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

#### 3-4- البناءات المعنية بالتسوية وفقا للقانون 08-15 : ( المادة 15 )

يشمل البناءات المعنية بالمطابقة كما يلي:

- البناءات غير المتممة التي يحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

#### 4-4- البناءات الغير المعنية بالتسوية وفقا للقانون 08-15 : ( المادة 16 )

- البناءات المشيدة في قطع ارضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليه
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية. ( معالم اثرية ، مميزات ... )
- البناءات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية.
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الامن او التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع البناءات.
- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات المنفعة العامة او مضره لها والتي يستحيل نقلها .

#### 5-4- هدم البناء و إعادة الأماكن إلى حالتها:

يجب ان تكون البناءات المذكورة في المادة 16 اعلاه بعد معاينتها من طرف الاعوان الوطنيين ، موضوع هدم طبقا لاحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم ، كما تبقى اعباء عملية الهدم على عاتق المخالف .



#### 4-6 - إجراءات المطابقة و الإتمام:

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء الغير شرعي في هذه المرحلة يعترض قانون 08-15 ان وضعية العقار قانونية و انه قد تم تسويتها، يمنح سند سلطة و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحسين المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق لتحقيق مطابقة البناء و إتمام انجازها و المرسوم التنفيذي 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة الغير الشرعية أولا دراسة طلب تحسن المطابقة ، ثانيا البث في إجراءات تحقيق المطابقة.

#### 4-6-1 على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

قبل تطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة الهيئة المتابعة والتحقيق. فرق المتابعة والتحقيق في مفهوم هذا القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من موظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب نص المادة 02 من مرسوم : 156/09.<sup>15</sup>

حيث أنه يمكن أن تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي

إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح<sup>16</sup> وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على الأرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي.<sup>17</sup>

نظرا للعدد الهام لطلبات، يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض. ويتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ. حيث تكلف الفرق بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات إنجاز البناء، فقد يقومون بالبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 .

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعانية.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناء.

<sup>15</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج رقم 27.

<sup>16</sup> المادة 28 من مرسوم 154/09.

<sup>17</sup>، عربي إبراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012، ص 106.





- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال البناءات.<sup>18</sup>

حيث أن قانون 15/08 يعاقب بغرامة من خمسة آلاف ( 5000 ) إلى عشرة آلاف (10.000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز هذه العقوبة في حالة ما تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببنائه غير متممة، وفي حالة العود تضاعفت الغرامة<sup>19</sup>.

#### 4-7 المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة:

بالنسبة للمخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة، نحاول التعرض لها بالتفصيل من خلال تحديد المخالفة و عقوبتها، من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم 01 : عقوبة المخالفات العمرانية حسب قانون 15/08 .

رقم المادة من القانون 15/08	المخالفة	العقوبة
74	انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس ستة(06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة.
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة تجزئة	غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة
76	المقاول الذي أنجز الاشغال و المهندس المعماري و المهندس المدني و الطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة	تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74-75

<sup>18</sup> المادة 04 من مرسوم تنفيذي 15/09.

<sup>19</sup> المادة 89 من قانون 15/08.



<p>الحبس ستة (06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العودة يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) الى خمس (15) سنوات و تضاعف الغرامة.</p>	<p>كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال المؤقت لأشغال الانتفاع</p>	<p>77</p>
<p>غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) و في حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة، ابتداء من 6 ستة أشهر الى سنة و تضاعف الغرامة</p>	<p>كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء</p>	<p>79</p>
<p>غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج)</p>	<p>المالك او صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الاجل المحدد في رخصة الانجاز</p>	<p>80</p>
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000 دج)</p>	<p>كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الاجل المحدد</p>	<p>81</p>
<p>غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) يمكن للجهة القضائية ان تأمر بإخلاء الاماكن فوراً.</p>	<p>كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة</p>	<p>82</p>
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرة آلاف</p>	<p>كل من يقوم بفتح ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق او كل من لا يقوم بوضع سياج</p>	<p>89</p>



دينار (10.000 دج) و في حالة العودة تضاعف الغرامة	الحماية للورشة او لافتة تدل على أشغال اتمام الانجاز	89
غرامة من عشرة آلاف (10.000 دج) الى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)	كل من لم يشرع في أشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز	90 90
غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000 دج) و في حالة العودة تضاعف الغرامة	كل من يضع مواد البناء او الحصى و الفضلات على الطريق العمومي	91
غرامة من عشرة آلاف دينار (10.00 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون	92

المصدر : المادة 76 من قانون 15/08 + معالجة الطالب

ونظرا لعزوف معظم المواطنين عن تسوية وضعية مساكنهم بموجب القنون 15/08 ، ونظرا لعدم وجود تحسن في وضعية المدن الجزائرية من الناحية الجمالية لجأت الوزارة الوصية لتثمين القانون السابق بتعليمية وزارية رقم 02 تهدف لتحسين الواجهات العمرانية للمدن وقبلها وجه وزير السكن السابق بتعليمية الى جميع الموثقين بمنع تجديد عقود الكراء او كراء المحلات التجارية بدون وجود شهادة مطابقة للمحل وبالتالي اجبر المواطنين الى طلب شهادة اتمام اشغال الواجهات بموجب التعليمية السابقة وهذه الشهادة تحل محل شهادة المطابقة ونظرا لوجود الكثير من المحلات التجارية في الجزائر بدون شهادة المطابقة مما تدخل وزير الحكومة السابق الى توقيف الاجراء السابق.

#### 5- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 تحدد كيفيات

معالجة أشغال اتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة او الاتمام :

تهدف هذه التعليمية الوزارية المشتركة الى تحديد تدابير معالجة اشغال اتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة او الاتمام كما تهدف بالخصوص الى :



دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

- وضع حد لحالة عدم اتمام البناء الواقعة في المحاور الرئيسية ، مداخل المدن والتجمعات والساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الاولوية..
- تحديد شروط معالجتها لانتظام أشغال الغلاف الخارجي للبناء قصد ترقية المظهر الجمالي للاطار المبني وتهيئته بانسجام.

**تصنيف البناء المعنية :**

تحصى وتصنف البناء ذات اشغال الواجهات الرئيسية والجانبية غير المتممة او في طور الاتمام و الواقعة على مستوى مداخل المدينة، التجمعات، على مستوى المحاور الرئيسية او على مستوى الفضات العمومية من طرف فررق متعددة الكفاءات حسب طبيعة الاشغال المنتظرة قصد اتمام الغلاف الخارجي .

تصنف البناء الى ثلاث اصناف ، حيث يتم تحديد كل صنف حسب لاشغال لمزمع وضبط كفاءات وتدبير للحصول على شهادة اتمام الواجهات :

- اشغال تشطيب وطلاء الواجهات : ( تلبيس ، طلاء ، واشغال الخشبية .. )
- اشغال تشطيب الواجهات : اشغال البناء وتشطيب الواجهات.
- اشغال الانهاء او /و تجميل الى حين استئناف العمل الهيكل للبناء (الهيكل ، البلاط...)

**البناء المعنية بهذه التعليمات :**

- لبايات غير متممة والحاصلة على رخصة بناء ومنتھية الصلاحية
- البناء المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء
- البناء المتممة او غير المتممة المعنية باحكام القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، الذي لم يحصل المالك على رخصة البناء على سبيل التسوية او رخصة اتمام الاشغال.

ان اصحاب البناء غير متممة والمشار اليها اعلاه، واصحاب لمشاريع او كل متدخل مؤهل من واجبهم اتمام بنائهم باحترام الشروط والأجال المحددة من طرف الفرة المتعددة الكفاءات التي قام بالمعاينة الميدانية.

يجب ان تتضمن معاينة اعوان للفرقة متعددة الكفاءات طبقا للملحقات المرفقة لهذه التعليمات الى مايلي :

- للقب واسم المالك



دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها ، ان وجدت او طلب تحقيق مطابقة البناءة او رخصة اتمام الانجاز
  - طبيعة الاشغال لاتمام انجاز الواجهات
  - الطبيعة القانونية لوعاء البناءات المشيدة دون رخصة بناء
  - تاريخ الشروع في الاشغال واجل اتمام الواجهة، يحدد من طرف اعضاء الفرقة
- يجب ان يحيل صاحب البناءة او الوكيل ملفا للفرقة المتعددة الكفاءات، وذلك عند استسلام محضر معاينة عدم اتمام توجيهات، يتضمن ماييلي، حسب الحالة المحددة في المرفقات:
- طلب خطي موقع من طرف المالك او الوكيل ، لبناءيات من الصنف الثالث
  - مخطط الواجهات للبناءيات المتطلبة على التوالي اشغال اتمام الواجهات و أو اشغال ذات الصلة بهيكل البلاطة وذلك بالنسبة للبناءيات المصنفة في الصنف الثاني والثالث، في اجل 15 يوم على الاكثر.
  - وثيقة قانونية للملكية ان وجدت
- لاستئناف اشغال الصنف الثالث، يستلزم ادراج ملف لهندسة المدنية لاتمام البناءة في مجملها ، لاسيما الجزء الخاص للهيكل.
- اثر انتهاء الآجال المسموح بها من طرف الفرقة المتعددة لكفاءات ، تباشر هذه الاخيرة في معاينة ثانية لتحقيق ومراقبة اتمام اشغال الواجهات لتسليم اما الشهادة او تحرير محضر ضبط ضد صاب البناءة غير متممة.
- بامكان سحب البناءة الذي انهى الاشغال ، الاستفادة من شهادة اتمام اشغال التهيئة الخارجية .
- يجب ان ينطلق صاحب البناءة الذي لم يتم الاشغال بعد المعاينة الثانية في ظرف اسبوع وخلاف لذلك تطبق عليه عقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08 المؤر في 20/07/2008
- عند انقضاء اشغال التحقيق والمراقبة لاتمام اشغال الواجهات، تسلم الشهادة المشار اليها اعلاه لصاحب الملكية او الوكيل في اجل 24 لا يتعدى ساعة، وذلك لممارسة حقوقه من اجل اعداد او تجديد كل عقد ايجار للبناءية وللتحصيل او تجديد لكل سجل تجاري.
- تتكون فرقة المتعددة الكفاءات لحصر ومعاينة البناءيات المصرح عنها : من مجموعة موظفين تابعة لمصالح التعمير الولائية ، مصالح التعمير للبلدية ، شرطة التعمير وحماية البيئة.
- يكلف ممثل مصالح التعمير على باعداد مضر المعاينة وكذا شهادة اتمام الاشغال عند الاقتضاء
- يكلف ممثل مصالح المكلفة بالتعمير للبلدية باعلام المالك باشعار المرور والنتائج المترتبة اثر معينات الفرقة المتعددة الكفاءات .



## دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

يقوم ممثل شرطة التعمير وحماية البيئة بعرض محضر يقدم للمصال المختصة لتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون 15-08 .

### 5-1 العقوبات المترتبة على المالكين المخالفين :

في حال ديمومة مظهر عدم الاتمام، تبقى العقوبات المذكورة في القانون 15/08 ، المشار اليها سابقا علاوة على ذلك يتعين استظهار شهادة اتمام اشغال الغلاف الخارجي عند اعداد او تجديد عقد ايجار او سجل تجاري.

يمنح اجل سنة واحدة ، في حال تجديد عقد الايجار او السجل التجاري، على ان يتم بعد انقضاء هذا الاجل ، تبيق تدابير الجبائية القسرية على مداخل الايجار.

### 6- تجارب دولية حول موضوع المخالفات العمرانية :

#### 6-1- التجربة الفرنسية<sup>20</sup> :

يعتبر مجال محاربة مخالفات التعمير في القانون الفرنسي من اهم اوليات المشرع الفرنسي ، حيث ليس بالضرورة أن تحيل كلمة مخالفة فقط كمصطلح جنائي فقط على ما يوازيه من عقوبات من قبيل الحبس و الغرامة، و لكنت الأمر يتجاوز هذا الحد و ذلك من خلال فرض في بعض الحالات و إن كانت تعد قليلة على المخالف انفساخ العقد موضوع المخالفة على غرار إمكانية الزامه بتقديم تعويض مدني.

<sup>20</sup> موقع : merzougui.net/urb/2008/Maghreb ، تاريخ الولوج للموقع يوم : 2018/03/25



الجدول رقم 02 :المخالفات المتعلقة بالقواعد العامة بالتهيئة والتعمير الفرنسي .

رقم المادة	موضوع الخالفة	العقوبة المالية	العقوبة الحبسية
المادة L.160-1	- حالة مخالفة مقتضيات مشاريع التهيئة و تصاميم العمران السارية المفعول، أو تصاميم استعمال	- تطبق عليها أحكام المواد من L.480-1 إلى L.480-9 و أهم هاته الجزاءات ما نصت عليها المادة L.480-4 كالآتي :	- الحبس لمدة 6 أشهر و ذلك في حالة عود المرتكب لنفس المخالفة.
	المجال [9] و كذلك التصاميم المحلية للعمران.	- الغرامة من € 1200 إلى € 6000 عن متر المربع الواحد من السطح محل المخالفة حالة البناء أو الهدم أو جعل السطح غير صالح للإستعمال، و في غير هاته الحالات يعاقب بغرامة قدرها € 300.000.	
	- حالة القيام بقطع أو تقصير الأشجار بشكل مخالف لمقتضيات المادة-L.130 1 من المدونة.	- نفس العقوبات	- نفس العقوبة
	- حالة القيام باستعمال المجال بشكل مخالف لمقتضيات المادة-L.142 11 بخصوص حماية المناطق الطبيعية الحساسة.	- نفس العقوبات	- نفس العقوبة
المادة L.160-2	- كل من يقوم بإفشاء أسرار الدراسات المتخذة لإنجاز وثائق التعمير التي تعد أسرار مهنية.	- تطبق مقتضيات المادة L.2263 من القانون الجنائي الفرنسي، و التي تقضي بغرامة € 15.000 (F 100.000 في نص المادة الأصلي).	
المادة L.160-6	- عدم ترك مسافة ثلاثة أمتار من الشاطئ حالة البناء على و ذلك لتسهيل العبور.	- تعديل البناء لإرجاع المسافة المطلوبة، و في حالة استثنائية، القيام تعليق الاستفادة من البناء إلا إذا كان وجوده ضروريا لمرور الرجلين.	



الجدول رقم 03: المخالفات المتعلقة بالقواعد الخاصة بعد البناء ومختلف طرق استعمال المجال.

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية	العقوبة الحبسية
المادة L.480-3	- استمرار شخص في البناء رغم صدور حكم أو قرار إداري بإيقاف الأشغال.	75.000 €	- الحبس لمدة ثلاثة أشهر (أو أحد العقوبتين).
المادة L.480-4	- القيام بإصدار نصوص تنظيمية أو تصاريح مطابقة لمقتضياتها لأجل تنفيذ أشغال أو استعمال المجال مخالفة لمقتضيات الفروع الأول والثاني والرابع والسادس من الكتاب الرابع من المدونة. - استغلال هاته النصوص أو التصاريح من طرف المستعملين للمجال أو المهندسين و المقاولين و المسؤولين عن هاته الأشغال. - حالة عدم تنفيذ المقررات الإدارية بالهدم أو أعمال أخرى متعلقة بالتهيئة و ذلك خلال الأجل المحدد. - عدم إقدام المستفيدين من التصريح على إرجاع أماكن الأشغال إلى حالتها الأولى، أو إرجاع المجال إلى الإستعمال الذي كان مخصصا له في السابق، خلال الأجل المحدد كذلك.	- نفس العقوبات الخاصة بالمخالفات الواردة في المادة L.160-1	
المادة L.480-4-1	- في حالة ارتكاب المخالفات الأخيرة من طرف أشخاص معنويين.		





الجدول رقم 04 :المخالفات المتعلقة بالتجزئات السكنية.

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية
المادة L.316-2	- القيام ببيع أو كراء أقسام التجزيئات العقارية بدون الحصول على رخصة من السلطة المختصة، و بشك مخالف لهاته الرخصة.	- غرامة قدرها € 18.000
المادة L.316-3	- القيام بالإشهار الكاذب بخصوص التصريح أو محتواه أو تاريخه و ذلك بشكل يولد لدى المتعاقد الآخر اعتقادا غير حقيقي حول الإلتزامات و الشروط الخاصة بالبيع أو الكراء. - عدم تسليم المتعاقد الآخر لدفتر التحملات عند توقيعه للعقد بالشراء أو بالبيع أو عدو تضمين بند في العقد يفيد استنفاذ هاته الشكليات.	- غرامة قدرها € 18.000 و غرامة قدرها € 45.000 حالة العود.
المادة R.315-42	- عدم القيام بتعليق التصريح بالتقسيم في مكان التجزئة بشكل واضح و خلال فترة أشغال التقسيم.	- الغرامة المخصصة للمخالفات من الدرجة الخامسة و التي تبتدأ ن € 15.000 و تصل إلى € 3000

الجدول رقم 05 : مخالفات مختلفة

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية
المادة R.421-49	- مخالفة الأحكام الخاصة بالبناء العالي و بالخصوص الحصول رخصة به. - القيام ببناء عقار لأكثر من 100 متر في العلو بدون استشارة اللجنة الإستشارية الإقليمية للحماية المدنية.	- تتخذ نفس العقوبات الخاصة بالمخالفة الأخيرة.
المادة R.443-16	- القيام بإنشاء مخيم بأرض الغير.	- نفس العقوبات.



### 6-1-1-1- طبيعة الأحكام الصادرة في مواد مخالفات التعمير :

لا تقتصر المحاكم الفرنسية و هي تنظر في طلبات معالجة مخالفات التعمير المرفوعة لديها على إصدار الأحكام و القرارات الجزئية المتمثلة في الغرامات المالية أو عقوبات الحبس كما تم تبيانها، و لكنها قد تصدر أحكاما إما بفسخ عقد و إما بالتعويض.

### 6-1-1-2- الحكم على المخالف بفسخ عقد البيع أو الكراء:

تثور هذه المسألة بالخصوص في البيوعات والإيجارات التي تتعرض لها أقسام التجزئات العقارية والمباشرة بدون تصريح، حيث تنص المادة L.316-2 من المدونة على أنه يمنع بيع الأراضي المنتمية لتجزئة بغير الحصول على رخصة بذلك.

### 6-1-3- الحكم على المخالف بالتعويض:

لقد منحت المادة L.160-1 المدونة للجمعيات المعترف بصفتها في حماية البيئة الحق في ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني في الخصومة، فيما يتعلق بالأفعال التي تشكل مخالفة للفقرة الأولى منها – كما سبق بيانها-، و ذلك بشرط أن تتسبب هاته الأفعال في ضرر مباشر أو غير مباشر للمصالح التي تسعى الجمعية الحفاظ عليها.

. الفقرة الأولى : ضبط مخالفات التعمير من خلال المادة L.460-1.

لقد نظمت مدونة التعمير الفرنسية مسألة رقابة الجهات المختصة على مدر احترام المنشآت التي هي في طور البناء في إطار ما سمي " حق الزيارة Droit de visite"، حيث جعل هذا الحق الذي يتضمن رقابة إدارية على عمليات الإنشاء للجهات الآتية :

- ممثلوا الدولة في البلديات.
- رئيس البلدية أو مندوبوه.
- الموظفون أو المندوبون المكلفون من طرف وزير الدولة المكلف بالتعمير.

و تتم هذه العملية من خلال منح هاته الجهات الحق في زيارة المنشآت التي هي في طور البناء في أي وقت، و ذلك من خلال إجراء الرقابة على كافة الوثائق التقنية المتخذة لتنفيذ المنشآت كالعمرات،



## دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

و لم يكتف القانون بهذا الأمر فقط، بل منح هاته الجهات الحق في ممارسة الزيارة حتى بعد الإنتهاء من الأشغال و حتى مدة عامين بعده.

كما يمكن أن تتدخل في هاته العملية جهة رابعة تتمثل في شرطة حفظ الملك العام للدولة، و ذلك للتأكد من عدم تجاوز البناء الحدود المرسومة له و التعدي على هاته الأملاك من حيث التخطيط "Alignement"، و كذلك ما يتعلق بمستوى البناء من حيث العلو] من حيث احترامه للإرشادات العامة الواردة في قواعد التعلية في فرنسا "Nivellement général de France (NGF)".



## 2-6- التجربة التونسية<sup>21</sup> :

سنقدم من خلال هذه الفقرة اهم العقوبات الواردة في القانون التونسي من خلال الجداول الآتية:

الجدول رقم 06 : المخالفات المتعلقة بالتنقييمات السكنية

الفصول	المخالف	العقوبة
67	فكل مالك أو باعث عقاري يقوم بإنجاز تقسيم غير مصادق عليه أو بيع مقاسم منه	السجن لمدة تتراوح بين 16يوما إلى 3 أشهر وبخطية تتراوح بين 500 دينار و 20000 دينار أو بإحدى العقوبتين فقط غير أنه في حالة العود يصبح العقاب بالسجن محتما
77	كل مالك أو باعث عقاري لا يتجزأ أشغال التهيئة كليا أو جزئيا أو لم ينجزها حسب المواصفات الفنية المصادق عليها من طرف السلطات المختصة وضمن ما هو مشروط في الكراس	خطية (غرامة) تتراوح بين 500 دينار و 50.000 دينار.
78	يجوز للمشتريين أو المتسوقين المتضررين أو للبلدية أو للولاية حسب الظروف والوزارة المكلفة بالتعمير في جميع الحالات بسبب عدم مراعاة الأحكام المتعلقة بالتنقييم أو بكراس الشروط	بطلان عقود البيع أو التسويغ. ويكون ذلك على تفقه البائع أو المسوغ، بغض النظر كذلك عن التعويضات.
79	في جميع الحالات التي يكون يفها القائم بالتنقييم مدينا بمبالغ مالية تجاه المشتريين أو تجاه الجماعة العمومية المحلية وكان معسرا.	يتعرض للعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجزائية.

<sup>21</sup> موقع : merzougui.net/urb/2008/Maghreb ، تاريخ الولوج للموقع يوم : 2018/03/25



الجدول رقم 07 : العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء

العقوبة	المخالفة	الفصول
إيقاف الاشغال وحجز مواد البناء ومعدات الحظيرة وكذلك وضع الاختام عند الاقتضاء	يجب على كل من رئيس البلدية أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه اتخاذ الإجراءات التالية.	80
بهدم البناية على نفقة المخالف	يمكن للسلطة الادارية بعد التماس يوجه إليها من قبل المخالف داخل أجل شهرين	82
هدم البناء غرامة تتراوح بين 1.000 دينار و10.000 دينار	في جميع الحالات التي يقع فيها إقامته بناء بدون رخصة.	84
غرامة تتراوح بين 1000 دينار و 10000 دينار	في حالة عدم حصول المالك أو المكثري على رخصة لتغيير صبغة محل معد للسكنى أو جزء منه بالرغم من حصول على الموافقة الكتابية من المالك	84
غرامة تتراوح بين 500 دينار و 5000 دينار	في حالة ارتكاب مخالفة الاتلاف والاضرار لعلامات التحديد	85
خطية تتراوح بين 500 دينار و 5000.	يقع تتبع أصحاب الاشغال وكذلك المهندسين والمقاولين وكل شخص مسؤول عن عدم احترام المقتضيات او الاتفاقات المتعلقة بموقع البناية او علوها أو المسافة الواجب احترامها بين حدود الاجوار.	86

#### 1-2-6 طبيعة العقوبة المقررة وتفعيل الدور الرقابي للقضاء التونسي :

تنقسم هذه العقوبات إلى عقوبات جزائية وأخرى مدنية بالنسبة للعقوبات المدنية، فطبقاً للفصل 78 قرر المشرع التونسي إبطال عقود البيع أو التسويغ ويكون ذلك على نفقة البائع أو المسوغ بصرف النظر عن التعويضات المدنية، فإن المشرع حدد الأشخاص المخول لهم حق المطالبة بالبطان



## دراسة المفاهيم وتقديم قوانين التعمير

وهو المشتري أو المسوغ دون البائع ورئيس الجماعة المحلية المختص ترابيا حسب الظروف والوزير المكلف بالتعمير في كل الحالات، وهذا الجزاء موكول على المحكمة المدنية.

كما أوجب الفصل 78 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على السلطة المعنية أن تقوم مسبقا بتنبيه المقسم المخالف على احترام الشروط المدرجة في الكراس وإلا تم انتزاعه من طرف السلطة وإعادة بيعه. ويلاحظ على هذا الإجراء أنه يتطلب إمكانية مالية هامة لتمويل عملية القيام بالأشغال أو الانتزاع.

أما بالنسبة للعقوبات الجزائية، نلاحظ أن المشرع التونسي قد عمد إلى تشديد العقوبة مقارنة مع ما كان عليه الأمر في التشريع السابق. وذلك بإقراره لعقوبة السجن بالإضافة إلى الغرامات المالية.

### 6-2-2- الدور الرقابي للقضاء بتونس :

إن مراقبة القضاء العدلي الجزائي والمدني لعمليات تخصيص الفضاء العمراني يتجلى من خلال الأحكام التي يصدرها في هذا المجال وكل ذلك من أجل ضبط النمو الحضري على المدى البعيد ووضع أنسجة حضرية منسجمة.

### مراقبة القضاء لمخالفات التعمير:

يرجع للقاضي المدني اختصاص البت في النزاعات بين الخواص وكذلك في أشغال بناء تم خلافا للرخصة أو تم بدونها أو في ما يتعلق بأشغال تهيئة تقسيم لم تتم على خلاف المواصفات المشروطة، وكذلك يختص القضاء المدني بالنظر في كل نزاع متعلق بجبر ضرر يحصل للشخص من جراء بناء غير مرخص فيه. وهذه النزاعات تفصل فيها المحكمة الابتدائية طبقا للمادة 40 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، أما النزاعات بين الأجور المتعلقة بالتعويض فيرجع الاختصاص إلى حاكم الناحية أو المحكمة الابتدائية وفقا لمقدار الطلبات طبقا للمادة 39 و 40 من نفس المجلة حيث الدعوي التي تساوي أو تقل عن سبعة آلاف دينار فهي من اختصاص حاكم الناحية في الحالة الأولى يمكن للقاضي أن يستجيب لطلب المدعي بالإذن يهدم البناء المخالف بإزالة مجسماتها

مراقبة القضاء الجزائي بتونس : تتجلى هذه الرقابة من خلال نتائج العقوبات المسلطة من طرف القاضي الجزائي على المخالفين في ميدان التعمير حيث تتميز هذه العقوبات بطابع ردي، من شأنها زجر المخالفين.



### خاتمة الفصل :

من خلال دراستنا لهذا الفصل نلاحظ ان الدول الثلاث اولت اهمية بالغة للمحافظة على النسيج العمراني ومحاربة جميع اشكال التجاوزات الا انه يلاحظ ان الدولة الفرنسية والتونسية شددت في قضية العقوبات قد تصل الى حد فسخ عقد البيع او الكراء- كما ان للرقابة والمعاينة الميدانية لورشات البناء بصفة دورية تضمن الكشف عن هذه التجاوزات وبالتالي حصرها ، ونظرا لنقص الرقابة الدورية في الجزائر قد ساهم في نمو هذه الظاهرة وصعب من مهمة حصرها و امام هذه الوضعية ولتدارك لجأ المشرع الجزائري الى سن قانون 15/08 والتعليمة الوزارية رقم 02 لتحسين المظهر الجمالي للمدن الجزائرية.