

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
فرع: الحقوق  
تخصص: قانون إداري  
رقم: .....

إعداد الطالب: مهنوي يسري

يوم: .....

## دور الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر - بسكرة	أستاذ التعليم العالي	دبابش عبد الرؤوف
مشرفا	جامعة محمد خيضر - بسكرة	أ. محاضر ب	حمشة مكي
ممتحنا	جامعة محمد خيضر - بسكرة	أستاذ مساعد قسم أ	جروني خالد

السنة الجامعية : 2020 - 2021

## شكر وتقدير

الحمد لله ذي المنو الفضل والإحسان، حمدا يليق بجلاله  
وعظمته وصلي الله معلى خاتم الرسل صلاة تقضى بها

الحاجات وترفعن ابها أعلى الدرجات

إنا لحمد والشكر أوله وآخره لله عز وجلال الذي أنعم

علينا بنعمة الإسلام ونعمتي العقل والعلم

نتقدم بالشكر إلى جامعة محمد خيضر بسكرة-

كلية الحقوق والعلوم سياسية

قسم الحقوق

كما يسرنا أن نتقدم بالشكر والتقدير إلى القامة

أستاذي المشرف على الذكره

لتحملة عبء الإشراف على هذا البحث

والشكر موصول إلى كل أسرة قسم الحقوق

وأساتذته

وكل من مد يد العون في هذ المذكرة.

والشكر موصول إل كل من يريد إلى هذه الأمة

النهضة والتطور والازدهار.

## الإهداء

الحمد لله الذي وفق وأعان، والصلاة والسلام على خير خلق الله وخاتم

الأنبياء محمد صلى الله عليه وسلم

إلى والدي العزيزين وإخوتي حفظهم الله

إلى كل من يعرفني ويحترمني

إلى أستاذي المشرف وإلى كل من درسني

...

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني. كما أن التداير المتعلقة بالتعمير يجاذبها البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، والبعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على المستوى التراب المحلي. وبالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية مما يضيف على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية.

إن النمو السكاني في الجزائر والنزوح الريفي دون ما ننسى العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر في التسعينات شكل ضغطا قويا ومستمر على المدن وأدى ذلك إلى انتشار البيوت الفوضوية وغير القانونية هذا ما جعلنا للتحرك والعمل على إعداد هذه المدن وتهيئتها قصد استقبال التزايد المهم للسكان خلال العقود القادمة، والقضاء على البيوت القصديرية وغير اللاتقة التي شوهت العمران عبر مختلف ولايات الوطن خاصة في المدن الكبرى.

والتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدمائية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.

فهذا الميدان شهد وتطورا وتقدما كبيرا، ويظهر ذلك من خلال الانجازات الضخمة والكثيرة التي كادت أن تغطي على المناطق الجميلة والأثرية وعلى المساحات الخضراء والشكل المعماري للمدينة أو الحي أو بالأحرى نقول إنها طغت عليها بسبب البناءات غير القانونية والفوضوية، وما النزاعات التي تثار أمام المحاكم اليوم إلا نتيجة الإخلال والمساس بمقاييس البناء والتعمير.

المعماري للمدينة أو الحي أو بالأحرى نقول إنها طغت عليها بسبب البناءات غير القانونية والفوضوية، وما النزاعات التي تثار أمام المحاكم اليوم إلا نتيجة الإخلال والمساس بمقاييس البناء والتعمير ولهذا كان من الأوجه إصدار قوانين أكثر صرامة على النطاق المحلي تماشيا مع التطور والنمو الحاصلين، وعلى وجه التحديد تعزيز قانون الجماعات المحلية في هذا المجال.

وتعد الجماعات المحلية دستوريا وتشريعيا هيئات قائمة الذات معترف لها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فلم تقتصر مهامها على إدارة الشؤون المحلية للسكان وتسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي والاقتصادي في بعدها التنموي وخصوصا أن تأخذ بعين الاعتبار السياسة الوطنية لإعداد التراب والتعمير. لقد أصبحت الجماعات المحلية وتحديد البلدية تحتل في جهاز التنظيم الجزائري مكانة ملفتة للانتباه لكونها كلفت بإنجاز مهام متنوعة وفق التطور الاقتصادي والاجتماعي التي تعد وسيلة لتنظيم الحياة المحلية في ميدان التعمير.

وهذا بإعطائها وتزويدها بكل الوسائل لرسم سياسة التعمير في حدود اللامركزية للوصول إلى نتائج جيدة في ميدان التعمير، ويجب أن تكون البلدية في كل مراحل عملية التعمير أي ليس فقط في ممارسة الرقابة بل أيضا التدخل المباشر في كل عمليات التهيئة العمرانية، إن رأيت هناك أضرارا تمس البيئة والمحيط.

وفي حالة عدم قيام البلدية بهذه المهام تتحمل المسؤولية كاملة لأنها تعتبر عنصرا من عناصر التي تشكل التهيئة العمرانية السليمة. أضف إلى ذلك أن عدم احترام قواعد العمران يؤدي إلى المساس بحقوق الإنسان الذي يشمل الحق في المحيط والبيئة السليمة وحمايتها والتي هي قضية الجميع، وخاصة السلطات المعنية التي من واجبها السهر على ذلك لأن الهدف من قواعد التعمير هو حماية المنافع والمصالح العامة، وذلك بتطوير قوانين وأنظمة العمران والبناء وتخطيط المدن ليكون التوسع العمراني في الاتجاه المناسب ودون التضحية بالمناطق الخضراء ومع تشجيع طرق العمارة البيئية.

بيد أن ما نراه اليوم عكس ذلك لأن المحيط يعاني الفوضى في مجال التخطيط والانجاز؛ الأمر الذي أدى إلى القضاء على مقومات البيئة وظهور الأحياء التي تشوه المنظر الجميل للمدينة وكذا القضاء على الأراضي الزراعية الخصبة وهذا بتحويل وجهتها الفلاحية، بالإضافة إلى التحولات الاقتصادية والسياسية التي أثرت على السياسة العمرانية التي شهدت تغييرا جذريا في نهاية الثمانينيات وبداية التسعينيات، الأمر الذي جعل من البلدية مسؤولة بامتياز في تدبير القضايا المتعلقة بالتهيئة والتعمير انطلاقا من مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

وتجسيدا لهذه السياسة حرر المشرع القوانين والمراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير بموجب 03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 وأعيد تنظيمه بموجب القانون رقم / القانون رقم 8729/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 من أجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد القاعدة الأساسية لكل استثمار اقتصادي (وطني أو أجنبي) في الجزائر. وكل هذا لن يتحقق إلا بالتطبيق الجيد لهذا القانون وإتباع السياسة المسطرة لذلك.

فقواعد العمران تعتبر قواعد رديعية كفيلة بأن تحقق توازن بين المصلحة الخاصة للأفرد من خلال الأجهزة الرقابية وبين المصلحة العامة العمرانية وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال الرقابة من خلال عدة أجهزة وأشخاص اللازمة لاحترام قواعد قانون العمران، وفي حالة مخالفتها الشروط القانونية والتقنية يحق للأفراد المخولين قانونا منازعتها على ذلك بالطعن في هذا القرار لمخالفته مبدأ المشروعية.

وسنحاول من خلال هذا البحث أن دور الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير.

### الإشكالية:

تتمثل إشكالية البحث في الكشف عن دور ومدى مساهمة الهيئات والأشخاص المؤهلة قانونا لضبط التجاوزات وتجاهل الأفراد لأحكام قانون التهيئة والعمران؟

من خلال هذه الأسئلة تظهر لنا جليا عناصر الإشكالية التي عن طريقها يمكن معالجة هذا الموضوع، وفي عرضنا لهذا البحث نعتد على فصلين يتضمن كل واحد منهما مبحثين:

الخطبة:

❖ **الفصل الأول:** السلطة الإدارية المؤهلة قانونا بضبط المخالفات العمرانية.

❖ **الفصل الثاني:** دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

تضمن الفصل الأول في البحث عن دور الجهات المحلية والأعوان المؤهلون قانونا في مراقبة أشغال البناء والتعمير .

أما الفصل الثاني فاختص بدراسة دور القاضي العادي والقاضي الإداري في الرقابة العمرانية. تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة من خلال اهتمام المشرع الجزائري في وضع قوانين تبيين الشروط والاجراءات القانونية بالعمران باعتبارها مرتبطة بالملكية العقارية التي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية التي تساهم بشكل أو بآخر على تنظيم التطور العمراني، الأمر الذي جعل دورها الأساسي في حماية البيئة من خلال ضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة والمحافظة على عليها من أجل تشييد البنايات عليها في ظل تحقيق التوافق بين قانون التهيئة والتعمير مع الأصول والمواصفات العمرانية واستفائها للمعايير والاشتراطات البنائية التي يتم من خلالها توفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة من أخطار التلوث العمراني.

أسباب اختيار الموضوع:

ولعل من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا اليومية باعتبار الرقابة على التعمير التي تتعلق بالملكية العقارية وكذا معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التعمير لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة. ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكن صياغة الإشكالية التالية:

❖ **الى أي مدى ساهمت الهيئات والأشخاص المؤهلة قانونا لضبط التجاوزات وتجاهل**

**الافراد لاحكام قانون التهيئة والتعمير ؟**

❖ الهدف من الدراسة:

الهدف من الدراسة هو محاولة تسليط الضوء على القوانين التي تناولت الهيئات والسلطات الرقابية ومعرفة الاجراءات الجديدة التي أتى بها المرسوم التنفيذي 15 من جهة، ومن جهة

أخرى معرفة مدى تطبيق هذا النظام القانوني على أرض الواقع مع الوقوف على مدى فعالية هذه الرقابة في التنظيم العمراني.

### صعوبات الدراسة:

وكان من أبرز الصعوبات التي واجهتنا النقص الكبير والفادح في المراجع المتخصصة خاصة من الجانب المتخصص في التشريع الجزائري، إضافة إلى صعوبة الحصول على ما يرجع أجنبية، مما دفع بنا إلى الاعتماد بصورة كبيرة على القوانين 29- والمرسوم التنفيذي- 15 الجزائرية الصادرة في هذا الموضوع ومن أهمها القانون /19 90دون أن نغفل ضيق الوقت الذي لم يسعفنا للبحث أكثر والتعمق في الرقابة على التجاوزات لقانون التهيئة والتعمير

### منهج الدراسة:

وقد اعتمدنا المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية بغية الوقوف على ما شاب هذه النصوص من نقائص قانونية غفل عنها المشرع الجزائري، مقارنة بالنصوص القانونية المختلفة المعالجة للنظام القانوني للرقابة العمرانية ، إضافة إلى المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها.

### تقسيم الموضوع:

وللإجابة على الإشكالية المطروحة وضعنا تقسيما للموضوع محل الدراسة يتكون من فصلين تناولنا في الفصل الأول السلطة الإدارية المؤهلة قانونا بضبط المخالفات العمرانية، وفي الفصل الثاني دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.



## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

### الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية:

إذا كان قطاع البناء والتعمير بحسب ما وصفه العلامة "عبد الرحمان ابن خلدون" في كتابه المقدمة هو أول صنائع العمران وأقدمها، فإنه يعد أول قطاع يطرح عدة مشاكل ونجده على أرض الواقع بحكم ارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان وبالتحولات التي يعرفها المجتمع وعلى رأسها التجزئات العقارية العشوائية (غير القانونية) والبناء اللاقانوني، مهما خلف واقعا عمرانيا تفتقد فيه أدنى شروط ومتطلبات التنمية العمرانية والبيئة المتوازنة في الكثير من المدن الجزائرية.

تتنوع هذه المخالفات، تبعا للقطاع الذي ترتكب فيه في قطاع البناء الى قطاع التجزئة والهدم وبناء المجموعات السكنية وتقييم العقارات المبنية ومن إطار قانون التهيئة والتعمير رقم 29/29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الى أطر القوانين الأخرى المتصلة بالبناء والتعمير كالقانون المتعلق بحماية التراث الثقافي رقم 04/98 والقانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية رقم 03/03 وكذا قانون رقم 15/08 المتعلق بالمطابقة و إتمام إنجاز البناءات غير المتممة، وتبعاً لذلك اتسعت دائرة الجهات والأشخاص المكلفة بالمراقبة الميدانية لهذه المخالفات المرتكبة.

على الرغم من وجود مجموعة من النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة و التعمير ، هدفها الحفاظ على النسيج العمراني إلا أنها لم تكن فعالة بالشكل المنوط ، و هذا راجع الى حجم و التعدد في المخالفات و الخروقات المرتكبة في مجال العمران مما ينتج عنه انتشار ظاهرة البناء الفوضوي بشكل واسع مما ينعكس بدوره على عدة جوانب.

و بهذا حدد القانون الخاص بالتعمير السلطات الإدارية المؤهلة قانونا بضبط المخالفات العمرانية و البناء و التي تسجل العديد من المخالفات و التدخلات و بهذا سنوضح من مبحثين السلطات الإدارية المؤهلة بضبط المخالفات العمرانية .

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

---

ومن خلال ما سبق يمكن تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

▪ المبحث الأول: دور الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير

▪ المبحث الثاني: دور الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال البناء والتعمير

### المبحث الأول: دور الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير:

المقصود هنا هيئات وأجهزة الرقابة وهي هيئات الضبط الإداري لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني والبناء دون مخالفته مع مختلف القوانين المعمول بها في أشغال البناء والتعمير.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: دور الولاية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير:

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير والوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي والمجلس الشعبي الولائي دورا مهما في مجال التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: الوالي:

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة.<sup>3</sup>

ويتخذ ما يراه مناسبا من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير (المادة 73 والمادة 75 من قانون 90-20) و يلاحظ ان الوالي استبعد من مهمة المراقبة و المعاينة للبيانات التي هي في طور الإنجاز و هذا في التعديل الوارد في المادة 73 لأن المجلس الشعبي البلدي هو فعلا الشخص الأقرب لمجال التعمير اكثر من الوالي و هذا دلالة على توجه المشرع نحو لامركزية التعمير حيث نجد أن نص المادة 73 الأصلي ينص على إمكانية زيارة الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الاعوان المحلفين في كل وقت البنايات الجاري

<sup>1</sup> شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هموم، الجزائر، سنة 2004، ص 216

<sup>2</sup> خثيري فاروق، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة المدينة، 2012، ص 68

<sup>3</sup> المواد 144 - 118 - 115 من القانون 07-12 المؤرخ في 2012/2/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

تشبيدها و القيام بالتحقيقات و إبلاغهم بالمستندات المتعلقة بالبناء لكن المادة 73 المعدلة تجبر على القيام بالزيارات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المديريتين الموجودتين على مستوى الولاية:

#### أولا \_ مديرية التعمير والبناء:

تتمثل مهام مديرية التعمير والبناء فيما يلي:

- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير والبناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها.
- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول يساعد تنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار السكني وتطوير السكن المطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار.
- تتولى جمع المعطيات المستغلة والمتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده.<sup>2</sup>
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير ودراساتها وتنفيذها.
- ابداء آراء متممة من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير وضمان مراقبتها.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها.<sup>3</sup>

#### ثانيا \_ مديرية السكن والتجهيزات العمومية:

تتكفل مديرية السكن والتجهيزات العمومية بما يلي:

<sup>1</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011، ص 119

<sup>2</sup> خثيري فاروق، المرجع السابق، ص 68

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 69

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسة السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية.
- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص انجاز عمليات السكن الاجتماعي.
- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء.
- تولي متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وانجاز التجهيزات العمومية.
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة والصفقات والإشراف على الدراسات.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دور البلدية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير:

كما ذكرنا سابقا في دور الولي في الرقابة على أشغال البناء والتعمير يأتي دور البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسهر على فرض وضبط المخالفات العمرانية وبصفته كونه ينتمي لجهاز الضبط الإداري يحافظ على النظام العام للعمران وقد خول له عدة مهام والدور الذي لعبه هذا الأخير هو الدور الرقابي من خلال السهر على عمليات البناء وفق الشروط المحددة.<sup>2</sup>

وبهذا يتضح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة للقيام بهدف، قصد المحافظة على النظام العام العمراني بحيث خول له زيارة أماكن انجاز البناء \_ كذلك حق اصدار قرار هدم البناء الغير مرخص \_ وسلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء مطابق لرخصة البناء.

<sup>1</sup> خثيري فاروق المرجع السابق، ص 69

<sup>2</sup> انظر المادة 115 من القانون رقم 10\_11 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة في 12 جويلية 2011

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

### الفرع الأول: سلطة معاينة أشغال البناء:

أوجب الشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في زيارة البنايات أثناء تنفيذ الأشغال ضمانا لاحترام رخصة البناء وهذا وفقا لنص المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90\_29 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك أعوان المحلفين المفوضين زيارة كل البنايات في طور الإنجاز ... "

وفقا للمادة نجد أن المشرع الجزائري جعل الالتزامات الميدانية على كل البنايات التي هي في طور الإنجاز في حين أن قبل التعديل جعل مثل هذه الزيارات أمر اختياري وذلك ابتداء بكلمة يمكن.<sup>1</sup>

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة انجاز البنايات ومراقبتها أن يجدول زمني للمعاينة يبلغه لكل من الوالي ومدير التعمير المختصين وأن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا، كما تكون الزيارة وفقا للأوقات المسموحة بها قانونا.<sup>2</sup>

كما انه لا يقوم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين بمعاينة الأشغال أثناء سيرها ولا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات التي تقدمها الإدارة إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة أي بعد افتتاح الورشة.<sup>3</sup>

أضافت المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90\_29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أنه عند القيام بالزيارات التفقدية للبنايات التي هي في طور الإنجاز من طرف المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا حق التقنية الخاصة بالبناء أثناء قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي

<sup>1</sup> شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007\_2008، ص 70

<sup>2</sup> انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06\_55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط و كيفية تعيين الاعوان المؤهلين لبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها و اجراء المراقبة، ج ر عدد 06، الصادرة في سنة 2006

<sup>3</sup> انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_170 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 28، سنة 1991 معدل ومتمم

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونياً بضبط المخالفات العمرانية.

بالمراقبة يتعين عليه أن يطلب من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة،

وتتمثل هذه الوثائق<sup>1</sup>

- التصريح بفتح الورشة

- رخصة الهدم

- رخصة البناء: حيث يمكن للهيئات الرقابية طلب رخصة بناء من صاحب المشروع، ذلك للتحقق من أمرها: التأكد من الأعمال والتصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانوناً والأمر الثاني إذا شرع في تنفيذ الأشغال يجب التأكد من مدى احترام المرخص له لأحكام ومواصفات هذه الرخصة.

بالتالي إذا كان المعني بالأمر لا يتوفر على الوثائق المطلوبة انه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحرر ضده أشغال شرع فيها بدون رخصة أو محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: إصدار قرار هدم البناء غير المرخص له:**

لقد منح المشرع في القانون رقم 04\_05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بأن يصدر قرار هدم البناء المنجز دون رخصة حيث تنص المادة مكرر 04 من القانون رقم 04\_05 المعدل بالقانون رقم 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

<sup>1</sup> انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06\_55، المرجع السابق

<sup>2</sup> صليحة سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران "مجلة البحوث والدراسات الإنسانية" كلية العلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، عدد 6 نوفمبر 2010، ص 308

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة ..."

نستخلص من هذه المادة، للإدارة سلطة واسعة لإصدار قرار الهدم وتنفيذه بعدما كانت المادة 76 من القانون 90\_29 اللجوء إلى القضاء لإصدار قرار الهدم.<sup>1</sup>

أضافت الفقرة 3 من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05\_4 يتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وبعد انقضاء المهلة الممنوحة له هنا يصدر الوالي قرار بالهدم في أجل لا يتعدى 30 يوم، هنا للوالي سلطة الحلول من الآثار المترتبة عن اصدار قرار الهدم منصوص عليه في الفقرة 5,43 من المادة 76 مكرر من القانون رقم 5\_4 على أنه "تتخذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجود ما يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي".

يتحمل المخالف تكاليف عملي الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

أضافت الفقرة 06 من المادة 76 مكرر 04 من نفس القانون أن إجراءات الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص بمعنى آخر ولو رفع المخالف دعوة استعجالية أمام الغرفة الإدارية<sup>2</sup>

حيث تنص: "... أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الحرمة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المنفذ من قبل السلطة الإدارية".

<sup>1</sup> وفقا لنص المادة 76 الملغاة من القانون رقم 90\_29 أنه في حالة انجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية التنظيمية السارية

المفعول هنا السلطة الإدارية ترفع دعوة أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال

<sup>2</sup> الشرع في القانون 05\_04 لم يوضح الإجراءات التي يتعين القيام بها في حالة عدم اصدار قرار الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأجل المحدد له وعدم استخدام الوالي لسلطة الحلول



## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

في الأخير يمكن القول ان قرار الهدم ما هو إلا جزء إداري تفرضه السلطة بناء على المحاضر المخالفات المحددة قانونا إما على عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء.

### الفرع الثالث: تنفيذ قرار العدالة الجزائية:

خول المشرع الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ الأشغال المقررة في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة وعدم الامتثال المخالف للحكم الصادر ضده في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال على نفقات المخالف<sup>1</sup>

هذا الأمر الذي أكدته المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04\_05 المعدل والمتمم للقانون 90\_29 حيث تنص " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الهيئة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة (72).

وبناء على تلك السلطات السالفة الذكر الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي الى أنها سلطات غير كافية لإيجاد التوازن على الرغبات وطموحات الأفراد المحليين على مستوى البلدية للتصرف بكل حرية في ملكيتهم العقارية، إلا أنه من الناحية الواقعية هذه السلطات أغلبها لم تطبق على أرض الواقع أي في موجودة من الناحية العملية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> صليح سعد، المرجع السابق ص 310، 311

<sup>2</sup> بعلي محمد الصغير، المحاكم الإداري (الغرفة الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 73

**المطلب الثالث: دور الأجهزة المساعدة للجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير:**

نظرا للتراكمات الناجمة عن غياب سياسة عمرانية صارمة، ومن أجل ضمان رقابة فعالة في ميدان التهيئة والتعمير، قام المشرع الجزائري بإنشاء واستحداث لجان تقوم بمراقبة الأعمال المتعلقة بال عمران حيث تكون أكثر قربا من الميدان والمواطن، وهذا للقضاء على مختلف المخالفات التي تتخر المجال.

**الفرع الأول: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء:**

إن هيئة الرقابة التقنية هي هيئة ذات طابع اقتصادي تتكفل بمراقبة ومتابعة مشاريع البناء قبل وأثناء وبعد الإنجاز لذلك سنقوم بدراسة هذه الهيئة بنوع من التفصيل التالي:

**أولا: نشأة الهيئة الوطنية أو اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء:**

تم إنشأ هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر 85/71 الصادر في 1971/12/29 وهذه الهيئة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي.

ولكن في سنة 1986 وبموجب المرسوم رقم 205/86 المؤرخ في 1986/8/18 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء تم تغيير هيكل الهيئة وكذا تغيير هدفها وتنظيمها وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير، هذا ما نصت عليه المادة الثانية في فقرتها الثانية والثالثة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> خليفة حاج، الرقابة الإدارية لأعمال البناء في التشريع الجزائري؟، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 74/71 الصادر في 1971/11/16 والمتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسة والنصوص المتخذة لتطبيقه "تعد الهيئة تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للتشريع الجاري به العمل والقواعد المنصوص عليها في المرسوم"<sup>1</sup>

نلاحظ على نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري بإتباعه النهج الاشتراكي، جسد ذلك بالمنظومة التشريعية الجزائرية ومنها التنظيم القانوني لهذه الهيئة.

كما يتبين من الفقرة الثانية أن المشرع قد جعل من نشاط الهيئة المزدوج بحيث تعامل مع الدولة كشخص اداري وبالتالي تخضع لقواعد القانون العام (القانون الإداري) في التعامل معها وفي الآن نفسه تتعامل مع الغير (الخواص) كتاجرة ومن ثم خضوعها في تعاملاتها لقواعد القانون الخاص (قواعد القانون المدني والتجاري).

وقد تم انشاء خمس هيئات ذات طابع وطني لرقابة البناء التقنية وهي كما يلي:

- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها الجزائر العاصمة<sup>2</sup>
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها بمدينة غرداية<sup>3</sup>
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد مقرها بمدينة وهران<sup>4</sup>
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد مقرها مدينة قسنطينة<sup>5</sup>
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها بمدينة الشلف<sup>6</sup>

كما استحدث هيئتين وطنيتين للوقاية التقنية إحداهما لقطاع الأشغال العمومية بمقتضى

المرسوم 210/86<sup>1</sup> والأخرى لقطاع الري بمقتضى المرسوم رقم 211/86.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 205/86 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر سنة 1986 عدد 14534

<sup>2</sup> المادة 7 من المرسوم رقم 205/86 سبق ذكره

<sup>3</sup> المادة 7 من المرسوم رقم 206/68 المؤرخ في 19 ..... 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج ر العدد 34

<sup>4</sup> المادة 7 من المرسوم رقم 207/86 المؤرخ في 19 ..... 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، ج ر العدد 34

<sup>5</sup> المادة 7 من المرسوم رقم 208/86 المؤرخ في 19 ..... 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، ج ر العدد 34

<sup>6</sup> المادة 7 من المرسوم رقم 209/86 المؤرخ في 19 ..... 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف البلاد، ج ر العدد 34

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

ثانيا: مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية:

تتجسد مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء في مراقبة ومتابعة مشاريع البناء وتكون مهامها منحصرة في ثلاث مراحل قبل وأثناء وبعد الإنجاز.

حيث تتجلى مهامها قبل إنجاز الأشغال في دراسة الملف دراسة شاملة وعامة وإبرام اتفاقية في حالة موافقتها على متابعة المشروع، أما مهام الهيئة أثناء الإنجاز فتتمثل في مراقبة الأشغال ومتابعتها، أما بعد ذلك فتكون مهامها هي التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم الهندسية ومدى موافقتها للشروط والأصول الفنية ويمكن تلخيص مهام هيئة الرقابة التقنية للبناء فيما يلي:

### 1. المهام الأصلية للهيئة:

تنص المادة في فقرتها الثانية والثالثة من المرسوم 205/86 السابق ذكرها على:

"... وتتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيبات التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه.

وتتم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة كجودات التنفيذ

تسهر الهيئة على احترام التنظيم التقني المعمول به<sup>3</sup>..."

يتبين من المادة أن الهيئة التقنية للبناء تتدخل في المرحلة الابتدائية، أي قبل تنفيذ الأعمال حيث تجري دراسة انتقادية لمجموع الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى

<sup>1</sup> مرسوم رقم 210/86 مؤرخ في 19 .... 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال، ج ر، العدد 34

<sup>2</sup> مرسوم رقم 211/86 مؤرخ في 19 .... 1986 المتضمن، ج ر، العدد 34

<sup>3</sup> المادة 3 فقرتها الثانية والثالثة من المرسوم رقم 205/86، السابقة الذكر

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء كما لها دور في مراجعة التصميمات، إذ لا يمكن الشروع في العمل الخاص فيما يتعلق بالصفات العمومية دون المصادقة على التصميمات من طرف هذه الهيئة.<sup>1</sup>

كذلك تتدخل في مرحلة ثانية، أي خلال تنفيذ الأعمال، حيث تراقب مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومة أساسها وصلاحيته كل ما له أثر في هيكله وجدران محيطه ويقفه بغية تقليل أخطاء الغوص في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز فتكون هذه الرقابة إذا رقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ.<sup>2</sup>

### 2. المهام التكميلية للهيئة:

يمكن أن يمتد عمل الرقابة<sup>3</sup> إلى تنمية مختلف الأعمال التي تكمل مهمتها الأصلية مثل الرقابة على جودة المواد المعدة لبناء المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره وأعمال ضبط المقاييس وبحث أساليب وتقنية الإنجاز وتشارك الهيئة في إعداد التنظيمات وبرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع والتنظيم الخاصين بالمقاييس والقواعد لا سيما المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات حسب التعليمات التي يقرها وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء وبالالاتصال مع السلطات الأخرى أو الهياكل المعنية وتشارك زيادة على ذلك في إطار هدفها في تطوير مناهج الرقابة ونظمها في تكوين المستخدمين المؤهلين وتجديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا الميدان، كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والجانب من أجل إنشاء بنك المعلومات ونشر المعرف السكنية ونقوم بتسليم التآشير المطلوبة لدى مؤسسات التأمين ونجد أن الخدمات التي تقدمها هذه الهيئة لفائدة

<sup>1</sup> إبراهيم يوسف "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري المقاول" المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 33، العدد 3، 1995 ص 678

<sup>2</sup> المادة 3 في فقرتها السادسة، من المرسوم 205/86 سبق ذكره

<sup>3</sup> المادة 3 في فقرتها السابعة والثامنة والتاسعة من المرسوم رقم 205/86 نفس المرجع

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية والخواص تكون مقابل مبلغ مالي باعتبارها مؤسسة ذات أسهم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المفتشيات العامة والجهوية للعمران والبناء:

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الرقابة الغير ممرضة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران، هذه الهيئة الجديدة تهدف الى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نحو متم ومتوازن للنسيج العمراني تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير واعمال الرقابة والتفتيش التي يقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض واقتراح كل إجراء قانوني كان ماديا في شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات و أعمال العمران، كما تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية خاصة وحماية الإطار المبني، وأيضا تسيير على المستوى المركزي للبطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواه سنويا للجمهورية.<sup>2</sup>

تزود الدولة هذه المفتشية بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لعملها كما تنشأ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى تسع 09 ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي 389\_08 المؤرخ في 27/11/2008 المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 5 من المرسوم رقم 205/86 المرجع السابق

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 388\_8 المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية،

العدد 69

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم رقم 388\_8 المرجع السابق

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمارة والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بهذه المهام حيث تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة الأنشطة وأعمال العمران والبناء وتقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتصنع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوط بها وكذا تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء وتتولى مهمة تصور وتنفيذ برامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية كما تسهر على شرعية تسليم العقود الخاصة بالعمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني تقوم بالاتصال مع الهيئات الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها<sup>1</sup> وتساعد الجمعيات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها كما تقترح كل التدابير التي ترمي الى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران وتتصل مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف الى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو الغير مكتمل، تطور الإعلام وقوم بتحسين المتعاملين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 389\_08 المتضمنة إنشاء المفتشيات الجهوية للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها

<sup>2</sup> مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس - المدية، سنة 2013 ص 54

### الفرع الثالث: لجنة مراقبة قرارات التعمير:

بالرجوع الى المادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 قد نصت على أنه ينشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة مراقبة عقود التعمير وتدعى في طلب النص "اللجنة" وتتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

– متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير ويرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم<sup>1</sup> كما تقوم أيضا بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بلعيد كهيبة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، بحث تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة كلية الحقوق، بجاية، سنة 2016، ص 46

<sup>2</sup> أمعاش حكيم، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2013، ص 43



### المبحث الثاني: دور الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال البناء والتعمير:

إن عدم الامتثال للأحكام التي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير أدى الى ظهور عدة مخالفات عمرانية، والتي تسبب أضرار بالغة للمظهر العمراني ولحد من هذه المخالفات وضع المشرع عدة أعوان يسهرون على مراقبة ومعاينة كل من يخالف تلك النصوص القانونية التي وضعها المشرع وسأطرق من خلال مبحثي هذا الى أهم الاعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء والتعمير في سبيل الحد من المخالفات العمرانية.

### المطلب الأول: مفتشو التعمير:

نظرا للتراكمات الناجمة عن غياب سياسة عمرانية صارمة، ومن أجل ضمان رقابة فعالة في ميدان التهيئة والتعمير، قام المشرع الجزائري بإنشاء واستحداث لجان تقوم بمراقبة الاعمال المتعلقة بالعمران، حيث تكون أكثر قربا من الميدان والمواطن، وهذا للقضاء على مختلف المخالفات التي تنخر المجال.

### الفرع الأول: اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء:

جهاز تابع لوزارة السكن موجود على مستوى كل ولاية، أسس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-213، يختص بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، وتسهر على احترام القواعد التقنية للبناء، وتقوم بمراقبة أعمال البناء ومدى مطابقتها مع المخططات المصادق عليها.

لكن هذه اللجنة لا تقوم بعملية الرقابة من تلقاء نفسها، بل بعد إخطارها من قبل المصالح المحلية المختصة، ولا تكون الرقابة على جميع أنواع السكنات، بل تقتصر على البناءات والمنشآت العمومية فقط.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> زناني جلول، تشريع التعمير والتطور العقاري في الجزائر، www.zenatidjelloul@yahoo.fr

### الفرع الثاني: المفتشية العامة للعمران:

يندرج هذا الجهاز في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة، استجابة لإعادة تنظيم الغدارة المركزية لوزارة السكن والعمران، أسست بموجب المرسوم التنفيذي 08-388<sup>1</sup>.

تضمن المفتشية العامة للعمران التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء، والإطار المبني، وتقوم باقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها، وتعزيز عملها، كما تسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في ميدان التعمير.<sup>2</sup>

تهدف هذه المفتشية إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية، من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: اللجنة الخاصة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03:

بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03، قام المشرع الجزائري باستحداث لجنة خاصة تتشأ لدى كل من الوزير المكلف بالتعمير، ولدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي، أراد من خلالها التأكيد على أهمية الحضور المكثف للسلطة الإدارية على المستويين الوطني والمحلي.

تتلخص مهام هذه اللجنة في المادة 80 من نفس المرسوم: حيث تقوم بدراسة إجراءات طلبات عقود التعمير، وتشرف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة، ويكون عن طريق القيام بالزيارات الميدانية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-355، المؤرخ في 27/11/2008، المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر عدد 2008-69.

<sup>2</sup> بهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب-البليدة، 2011، ص117.

<sup>3</sup> انظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المرجع السابق.

<sup>4</sup> انظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المرجع نفسه.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

تقوم اللجنة بمتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص العمران، كما أنها تشارك بشكل إيجابي في أعمال البناء، وذلك انطلاقا من اللحظة الأولى المتعلقة بالتخطيط واستعمال الأراضي استعمالا تقنيا واقتصاديا وصحيا.

### المطلب الثاني: فرق المتابعة والتحقيق:

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التهيئة والتعمير، وكثرة المخالفات التي تظهر بعد مباشرة أعمال البناء، واتخاذها أشكالا متعددة، رغبة من المشرع بدعم الجهاز الرقابي، وحرصا منه على أمن وسلامة الأشخاص والبنائيات، وبالتنسيق مع المصالح المختصة، قام باستحداث شرطة عمرانية في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها مختلف القوانين المتعلقة بالتعمير. يتم إثبات مختلف المخالفات التي يعرفها مجال التعمير عن طريق أعوان وموظفين أكثر تأهيلا، والسؤال المطروح من هم الأعوان والموظفين المؤهلين بالبحث والتحري عن مخالفات التعمير؟

### الفرع الأول: تشكيلة الموظفين المؤهلين بالبحث والتحري عن مخالفات التعمير:

أعطى المشرع الجزائري صفة شرطة ضابط شرطة قضائية في ميدان التعمير، لمجموعة من الأعوان والموظفين، كل في ميدان اختصاصه، ونصت المادة 76 مكرر من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ان الاعوان المؤهلين قانونا بالبحث ومعاينة مخالفات احكام التهيئة والتعمير:<sup>1</sup>

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-241.<sup>2</sup>

- المستخدمين الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران وهؤلاء يعينون من بين: رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، والمهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاثة سنوات على الأقل في ميدان التعمير، والتقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمسة سنوات على الأقل.

<sup>1</sup> أنظر المادة 76 من القانون 29-90، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-241، المؤرخ في جويلية 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج-ر عدد 43، 2009. (معدل ومتمم).

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

- الاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين: رؤساء المهندسين المعماريين، ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، ومن بين المهندسين المعماريين، والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.<sup>1</sup>

أضافت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية:<sup>2</sup> رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدراك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة ذو الرتب في الدرك، رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع ووزير الداخلية، إضافة إلى ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع ووزير العدل.

نصت المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أعوان الضبط الغابي ذو الاختصاص الخاص، والمؤهلين لمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية.

أعطى المشرع صفة ضابط شرطة قضائية في مجال التعمير كذلك للمهندسين المعماريين، والمتصرفين الإداريين، والتقنيين السامين، والتقنيين الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير، وكذا على مستوى الولايات.

**الفرع الثاني: اختصاصات الموظفون المؤهلون بالبحث والتحري عن مخالفات التعمير:**

خول المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في دائرة اختصاصهم، وفقا لما نصت عليه المادة 73 من القانون 90-20 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> بطوش كهيئة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود مهنري- تيزي وزو، 2012، ص66.  
<sup>2</sup> انظر المادة 15 من الامر 66-155، المرجع السابق.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

تمارس وحدات شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة، حيث تكلف بالسهر على تطبيق الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة، وتسهر على جمال المدن والأحياء.

يقوم الموظفون المؤهلون بالبحث والتحري على مخالفات التعمير بفرض رخص البناء على كل أشكال البناء، وتبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي، وتحارب الاحتلال اللاشعري للأراضي، ويقومون كذلك بتقديم الإعدارات للمخالفين، وتحرير المحاضر ضدهم بعد المعاينة.<sup>1</sup>

يقوم الاعوان كذلك بمحاربة التجاوزات التي تؤثر على البيئة، والنظافة، والصحة العمومية، وذلك عن طريق السيطرة على الميادين بالدوريات وعمليات المراقبة، وتنظيم عمليات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام.

في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي أو الوالي المختصين، وفي حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفي من ذوي الاختصاص.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: شرطة العمران:

تشكل حماية البيئة مسؤولية جماعية تتقاسمها جميع فئات المجتمع بالنظر إلى كونها من بين القضايا الحساسة والحيوية التي تهدد كل الفئات، وتأخذ الدولة حيزا كبيرا من هذه المسؤولية من خلال توفير قطاع خاص لها وهو شرطة العمران.

<sup>1</sup> فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر، 2004-2004، ص44.  
<sup>2</sup> مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر-بجاية، 2011-2012، ص88.

### الفرع الأول: مفهوم شرطة العمران:

لكلمة الشرطة ثلاثة معانٍ، تعبر في معناها الواسع عن فكرة التنظيم، كما تعبر أيضا عن شرطة العائلة أو شرطة الملكية، وفي إطار هذا المفهوم يعد هذا اللفظ مرادفا للقانون الذي يحكم نشاطا محددًا أو ملكية ما، ويعني هذا اللفظ وفقا لمعنى محدد خدمة عامة نظامية مثل قوة الشرطة، أو كما يطلق عليها بدون صفة تعقبها، وأخيرا تعبر هذه الكلمة إذا ما اقترنت بصفة "إداري" عن إحدى الأنماط الرئيسية لنشاط الإدارة، وما يلاحظ أن المعنى الكلمة في العصر الحديث وأصبح يطلق على نظام الضبط.<sup>1</sup>

فالشرطة إذن هي الهيئة التي تعاون الحكومة والقضاء في الدولة، وهي السلطان الذي يحمي القانون ويفرض أحكامه بحق وصدق، لأن القانون مجموعة من القواعد تحكم العلاقات التي تنشأ بين الناس في كل مجتمع لكي يتحقق لأفراده العيش في نظام ووثام وأمن واطمئنان، لا بد له من سلطان يحميه ويفرض تنفيذ أحكامه على الناس، وإلا تحلوا منه ومن قواعد أحكامه، ولهذا فإن همزة الوصل بين الشرطة والقضاء والقانون وواجب الشرطة السمر على احترام هذا القانون والتشبع بالقيم الإنسانية الإسلامية والعربية الفاضلة وتقديم من يخالفه إلى القضاء، والقضاء الذي يرسى قواعد القانون بأحكام لن يكون لها تأثير إذا نفذت أحكامه هذه جبرا إذا لزم الأمر.

ولذلك فإن مفهوم سيادة القانون لا ينحصر في نواحي دعم القضاء، وتأكيد استقلاليته، وتيسير الوصول إليه، وتبسيط إجراءاته أو في كفالة حق التقاضي، بل إن هذه السيادة تتجسد أيضا في عمل الشرطة وممارستها لاختصاصاتها على الوجه الأمثل.<sup>2</sup>

فالقانون الذي يحكم هذه العلاقات بين الناس في مجتمعاتنا الحديثة لم يعد قيادا عليهم يقمع حرياتهم، ولا سيفا مسلطا يتربص بهم، بل علينا أن نعي دائما أنه في حد ذاته صورة من صور الحرية، ولقد أصبحت الشرطة شيئا مختلفا تماما في هذا العصر المتطور، فهي لم تعد

<sup>1</sup> مجدي أحمد فتح الله حسن، فاعلية الأداء الضبطي لرجال الشرطة-دراسة مقارنة-النسر الذهبي للطباعة، 2002.

<sup>2</sup> مجلة الشرطة، العدد: 93 ديسمبر، 2009.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

فقط أداة القانون لملاحقة المجرمين ولتنفيذ أحكامه جبرا، ووسيلة لضمان أمن وسلامة المواطن، بل إن الشرطة التي عرفتھا المجتمعات القديمة والحديثة بأسماء مختلفة وبأشكال عديدة ولأعراض شديدة التفاوت أصبحت في وقتنا الراهن أداة المجتمعات والدول، في مكافحة الظواهر الأكثر خطورة كالهجرة السرية وتهريب المهاجرين، بل وتعكس بعض المبادئ والقيم الواجب احترامها هذه الأخيرة في الغالب ما تترجم في شعارات الهيئة وفي الشأن أقرت المديرية العامة للأمن الوطني الشعارات التالية في سبيل أداء مهامها:

- المواطن هو أساس الأمن والشرطة ما هي إلا الأداة.
- تعلم جيدا حتى تحسن الخدمة.
- دولة القانون تبدأ في صفوف الشرطة.
- العلم في خدمة الشرطة والشرطة في خدمة المواطن.<sup>1</sup>

تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم: 5078/أو/ أ ع المؤرخ في: 1983/05/09، حيث نص على استحداث فرق للعمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة، وفي مرحلة ثانية على مستوى ولايات سطيف، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة، النعامة، البويرة، عنابة، وهران، بشار، عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر، برج بوعرييج، قسنطينة.

وقد انطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي بذات السنة، وأحدثت حركية وديناميكية سيما في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط، إلا أن نشاطات هذه الوحدات تم تجميدها بموجب القرار الصادر عن مديرية الأمن العمومي تحت رقم: 4135/أو/ أ ع المؤرخ في: 1991/07/21 وذلك بسبب تردي الوضع الأمني، وحثمية الوقوف الفعلي لمواجهة النشاطات الإرهابية، وبالتالي تم دمج عناصر هذه الوحدات مع زملائهم في الوحدات العملياتية، وأسندت

<sup>1</sup> مجلة الشرطة، العدد: 94 جويلية، 2009.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

مهامها لعناصر ملحة الأمن العمومي، وتمثلت على الخصوص في تقديم المساعدة إلى مصالح البلدية والدائرة ومختلف المديرية ذات الصلة بنشاط المحيط والعمران.

وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها، وبداية من شهر أفريل 2000، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات

على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران، قسنطينة وعنابة، وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل الولايات القطر الوطني.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مهام شرطة العمران:

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية، على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها، وفي هذا الصدد وطبقا لقرار الإنشاء رقم: 1999/1742 الذي حدد مهامها في المادة الرابعة منه والتي تمثلت فيما يلي:

- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء السكنية.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- محاربة كل أشكال البناءات والبنائيات الفوضوية، والاحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي، أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني، الزراعي أو التجاري بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الاعتذارات للمخالفين.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.

<sup>1</sup> مجلة الشرطة، العدد: 94 جويلية، 2010.



## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة، بالتنسيق مع المصالح التقنية ومد يد المساعدة للمواطن في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات.
- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.
- السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
- تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام وتفعيل جانب الاتصال بين عناصر الشرطة فيما بينهم من جهة وبينهم وباقي الأفراد والمؤسسات من جهة أخرى.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تنظيم عمل شرطة العمران في إنجاز المهام:

#### 1- في مجال العمران:

تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة ( البلدية، الولاية) في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين، وفي حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص.

من جهة أخرى، تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن إلى الإخلال بالنظام العام وتهدد بالأمن العام والآداب العامة وقد عرفت

<sup>1</sup> مجلة الشرطة، العدد: 94 جويلية، 2010. ص 12، 74

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

المحكمة الدستورية في إيطاليا بوضوح معنى الأمن العام والآداب العامة في حكمها الصادر في: 14/06/1956 بقولها " يتوفر الأمن العام إذا استطاع المواطنون أن ينصرفوا إلى مصالحهم المشروعة دون أن يهددهم خطر أو أدبي، وبالنسبة إلى الآداب العامة فإن من الواضح أن وإن كانت معتقدات المواطنين الخاصة أو القيم الأخلاقية التي يعتقونها ليست موضع اعتبار إلا أن للمواطنين الحق في ألا تقلقهم أو تزعجهم أية أفعال تتنافى مع الآداب، إذا كانت هذه قد تعرض صحتهم للخطر أو يتولد عنها من الظروف ما قد يشجع على ارتكاب الجرائم المخالفة للقانون الجنائي.<sup>1</sup>

### 2- في مجال حماية البيئة:

يتمثل عمل هذه الوحدات أساسا في محاربة كل المظاهر التي لها تأثير على الإطار المعيشي للمواطن راحته أو تشكل مساسا بالبيئة والنظافة والصحة العمومية، وتثبت كل مخالفة لأحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا بموجب محاضر لها قوة الإثبات ترسل إلى السلطات القضائية المختصة.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: خصائص شرطة العمران ونظام الاتصال الإداري فيها بمختلف

#### الإدارات:

يتطلب وجود أي نظام في المجتمع وجود هيئة تحفظ لهذا النظام صفة الالتزام، وهذه الهيئة يعبر عنها بنظام الضبط، وإذا كان هناك نوعان من الضبط إداري يقصد به " عمل السلطة التنفيذية وهيئاتها الإدارية المختصة، والمنوط بها حفظ الأمن والنظام في المجتمع ومنع الإخلال به أي مجموعة القواعد التي تفرضها السلطة العامة على المواطنين، بقصد تحقيق النظام والأمن والحيلولة دون وقوع جريمة، وقضائي يقصد به الإجراءات المنوطة برجال الضبط بعد وقوع الجريمة، بغرض التحري عنها وتعقبها ومعرفة مرتكبيها، ومن ثم فإن كل واقعة لا

<sup>1</sup> قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الموسوعة الشرطةية القانونية، عالم الكتب، 1977، ص36.

<sup>2</sup> مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، 2000-2001، ص124-127.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

ينطبق عليها وصف الجريمة الجنائية لا تباشر إجراءات الضبط القضائي حيالها ولو ترتب على هذه الواقعة ضرر.<sup>1</sup>

### 1. هي فرع تابع لجهاز الأمن الوطني:

شرطة العمران وحماية البيئة هي مصلحة تابعة لهيكلية مديرية الأمن العمومي بالمديرية العامة للأمن الوطني المكلفة بالسهر على حفظ النظام العام، لاسيما من خلال:

- الشرطة الإدارية.
- الوقاية، الأمن والمرور عبر الطرق.
- تأمين وحماية المنشأة العمومية والتمثيلات الدبلوماسية والقنصلية.
- الشرطة الحضارية الجوارية.
- الشرطة السياحية.

بالإضافة إلى ذلك، لديها مهمة الرقابة وتفتيش مصالح الأمن العمومي المتمركزة على مجمل التراب الوطني. وتضم مديرية الأمن العمومي بالإضافة إلى فروعها على المستوى المحلي:

- نيابة مديرية الطريق العمومي.
- نيابة مديرية حفظ النظام.
- نيابة مديرية الشرطة الحضارية الجوارية.

### 2- هي مصلحة متخصصة:

لأن جهاز الشرطة تكمن قوته في الرجال قبل الوسائل، ولأن العبرة تأخذ بالكم والكيف على حد سواء في مثل هذا المقام، فقد عمل المسؤولون على هذا الجهاز منذ نشأته على رفع عدد الموظفين تماشيا مع الارتفاع المستمر لعدد السكان، حيث انتقل عدد الموظفين بين سنة 1962 إلى 1990 من 14652 إلى 44716 رجل شرطة، كل ذلك طبعا مع احترام

<sup>1</sup> جمال جرجس، الشرعية الدستورية لأعمال الضبطية القضائية، النسر الذهبي للطباعة يرس حسن إسماعيل، 2006، ص 6-7.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

المؤهلات والقواعد الأساسية التي يتوجب أن تتوفر في عناصر الشرطة، ناهيك عن القواعد التي يجب الخضوع لها بشكل عام على المستوى العالمي وليس الوطني فقط، وفي هذا المجال فقد شرعت الجمعية العامة للأمم المتحدة في وضع هذه المدونة عام 1974 بقرارها رقم: 3218 في الدورة 29، حيث كلفت المؤتمر الخامس للأمم المتحدة لمنع الجريمة ومعاملة المجرمين بصياغة آداب دولية لجهاز الشرطة. حيث قام فريق من خبراء الشرطة بإعدادها وقامت الجمعية العامة بإحالتها للجنة منع الجريمة بغرض وضعها في صيغتها النهائية، وجرى دراسة الشروع في تعمق خلال عامين بواسطة فريق عمل يتبع للجنة الثالثة، قبل أن تعتمده الجمعية العامة عام 1979.<sup>1</sup>

ومع الأحداث الأليمة التي عاشتها الجزائر لعدة سنوات، وفقدان الكثير من عناصر الشرطة خلال تأدية واجبه الوطني ومحاربة ظاهرة الإرهاب التي اختلفت وجهات النظر السياسية حول مفهومها، إلا أننا نجد أن هناك تقاربا واضحا أو تطابقا في بعض الأحيان بين التعريفات التي توصل إليها كتاب من دول مختلفة، وكذلك التعريفات المتضمنة في القوانين الوطنية، فعرف الإرهاب على أنه "عنف منظم ومتصل بقصد خلق حالة من الرعب والتهديد العام الموجه إلى دولة أو جماعات سياسية وترتكبه منظمة بقصد تحقيق أهداف سياسية، فهذه الوضعية استدعت زيادة نسبة التوظيف في أقل وقت ممكن وبوتيرة سريعة، وفي هذا الإطار ومن ضمن أهداف السياسة المتبعة إنشاء مصالح متخصصة في شتى الميادين كالعمران، البيئة، المياه، المخدرات، التراث الثقافي الوطني، السياحة، المناجم، وحتى الإرهاب.<sup>2</sup>

وهو ما يسعى إلى تحقيقه السيد/ المدير العام للأمن الوطني، كل ذلك يدخل في إطار الشرطة الجوارية، وقد أثبتت هذه السياسة نجاعة في تحقيق أهدافها، خاصة إذا ما نظرنا إلى الخطر الكبير الذي كان يحدق بالجزائريين ويمس أرواحهم جراء أعمال العنف، التقتيل والسطو بشتى أنواعها وأوحشها وهو ما يتنافى مع المواثيق والاتفاقات الدولية في هذا الشأن سيما:

❖ اتفاقية طوكيو الخاصة بالجرائم والأفعال التي ترتكب على متن الطائرات موقعة في

.1963/09/14

❖ لاهاي بشأن مكافحة الاستيلاء على الطائرات موقعة في 1970/12/16

<sup>1</sup> محمد الأمين البشري، د-محسن عبد الحميد أحمد، معايير الأمم المتحدة في مجال العدالة الجنائية ومنع الجريمة، ط1، 1998، ص55  
<sup>2</sup> محمد الأمين البشري، د-محسن عبد الحميد أحمد، معايير الأمم المتحدة في مجال العدالة الجنائية ومنع الجريمة، ط1، 1998.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

- ❖ اتفاقية مونتريال الخاصة بقمع الأعمال غير المشروعة الموجهة ضد سلامة الطيران المدني الموقعة بتاريخ 1971/09/23 والبروتوكول الملحق بها الموقع في مونتريال بتاريخ 1984/05/10.
- ❖ اتفاقية نيويورك الخاصة بمنع ومعاقبة الجرائم المرتكبة ضد الأشخاص المشمولين بالحماية الدولية بمن فيهم الدبلوماسيين الموقعة بتاريخ 1973/12/14.
- ❖ اتفاقية اختطاف واحتجاز الرهائن الموقعة بتاريخ 1979/12/17.
- ❖ اتفاقية الأمم المتحدة لقانون البحار لسنة 1983، ما تعلق منها بالقرصنة البحرية.
- ❖ اتفاقية العربية لمكافحة الإرهاب التي تضمنت إقرارا بحق الشعوب في تقرير مصيرها، ولقد ظهرت هذه الجريمة نتيجة اتحاد أسباب اجتماعية، اقتصادية ونفسية، وأخرى مباشرة.<sup>1</sup>

### 3- إجراءات الضبط القضائي لاحقة على وقوع الجريمة:

تهدف الإجراءات التي تقوم بها شرطة العمران إلى التحري عن الجريمة والوصول إلى تحديد شخصية مرتكبيها، فما دام الهدف من إجراءات الضبط القضائي هو قمع الجريمة، فإن ذلك يقتضي أولا وقوع جريمة جنائية ويقتضي ثانيا مباشرة إجراءات الضبط اتجاه الجريمة التي ارتكبت، والجدير بالذكر أنه إذا كان من اللازم مباشرة إجراءات الضبط القضائي بعد وقوع الجريمة، غير أن هذه الإجراءات قد تمارس قبل ظهورها، ومثال ذلك إجراءات الاستدلال والتحري التي تقوم بها شرطة العمران أثناء الدوريات العادية لمراقبة أشغال البناء، أو ضمان لجان خاصة تكون طرفا فيها مع باقي المصالح ذات الصلة بجانب العمران.

### 4- إجراءات الضبط القضائي لا تعد من إجراءات الدعوى الجنائية:

<sup>1</sup> محمد الأمين البشري، التحقيق في الجرائم المستحدثة، جامعة نايف للعلوم الأمنية-مركز الدراسات والبحوث، ط1، 2004، ص 143-149.

## الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونيا بضبط المخالفات العمرانية.

معنى ذلك أن هذه الإجراءات لا تؤدي إلى تحريك هذه الدعوى، كونها إجراءات أولية، فتحريك الدعوى ومباشرتها من اختصاص النيابة العامة، أو قاضي التحقيق، غير أن المحاضر التي تم تحريرها في مجال العمران لها حجية إذ تعتبر كذلك لغاية الطعن فيها بالتزوير.

### 5- إجراءات الضبط تتخذ بصدد واقعة وإن لم يكن لها وصف الجريمة الجنائية:

إذا كان الأصل أن إجراءات الضبط القضائي لا تطبق إلا على الجرائم التي ينطبق عليها وصف الجريمة الجنائية، إلا أن شرطة العمران زيادة على ذلك تباشر كل الإجراءات حتى تلك التي تندرج ضمن إجراءات الضبط الإداري، باعتبار أن هذه الأخيرة مرتبطة ارتباط وثيق في بعض مهامها بمختلف القرارات التي تصدرها السلطات المحلية كوالي الولاية مثلا، باعتبار أن هذه القرارات لا تشكل في أغلب الأحيان نص جزائي يرتب عقوبة جنائية، فهي في أكثرها نصوص تنظيمية مرتبطة بالمنفعة العامة والمرافق العمومية التي تقدم خدمات للجمهور.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد الأمين البشري، المرجع السابق، ص 43.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

### الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

تتثير أعمال التعمير والبناء خلافات ومنازعات بين ال ا رغبين في إحداث أشغال البناء أو إحداث تجزئة سكنية أو غيرها من الأعمال، وبين الإدارة المعنية مانحة الت ا رخيص، على إ اعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد وكذا الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه، وبالتالي فتجاوز أي إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه يمكن أن يؤدي الى المساس بجمالية العمران وذلك بمنع أي عملية بناء أو تجزئة تتم خلافا لهذه الضوابط والقواعد المعمول بها.

**المبحث الأول: دور القاضي العادي في الرقابة العمرانية**

**المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في الرقابة العمرانية**

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

### المبحث الأول: دور القاضي العادي في الرقابة العمرانية.

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم احترام رخصة البناء عند الإنجاز أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا وبشرط ألا ينازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو في محتواها.

ويمكن أيضا في كل هذه الحالات رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط ألا يتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء، وإذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الاستعجال وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص<sup>1</sup>.

بالنسبة للإدارة القانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير حول لها في حالة البناء بدون رخصة الحق في هدم البناء دون اللجوء الى القضاء وهذا فضلا عن المتابعات الجزائية وفي حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء حول المشرع الجزائري بعد إثبات المخالفة المعاينة من طرف شرطة التعمير أن يلزم المخالف بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدد له، وفي حالة عدم امتثاله يمكن لرئيس البلدية أو الوالي أن ينفذ الحكم تلقائيا على نفقة المخالف المادة 76 مكرر 5، هذه المادة لم تحرر بشكل يسمح بالقول أن القاضي الجزائري مخول بتنفيذ إجراءات المطابقة والهدم إذا تعلق الأمر بشكوى غير صادرة عن الإدارة.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا و أ. ليلي زروقي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة، الطبعة الأولى، 2006 ص 17



## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

### المطلب الأول: دور القاضي الجزائي في الرقابة العمرانية.

تتولد المسؤولية الجزائية على مخالفة قواعد وأحكام التهيئة والتعمير، وعليه فإنه من أجل احترام أكبر لهذه القواعد فقد جرم المشرع أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير وتبعاً لذلك فإن دور القاضي الجزائي هو دور حاسم وفعال من أجل ضمان احترام قواعد وأحكام التهيئة والتعمير، ويرتكز دور القاضي في مجال مخالفات التهيئة والتعمير على جانبين مهمان وهما:

- القيام لإجراء المطابقة طبقاً لقانون 05/04 المتمم لقانون التهيئة والتعمير والقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- فرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة.

### الفرع الأول: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير:

نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي رقم 107/94<sup>1</sup> المادتين 76 و 87 من هذا القانون والجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي:

جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها، فمن يستعمل أرضاً للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالالتزامات المتخذة للتطبيق، ويجب ألا يتجاهل الرخص التي تسلم دائماً وفقاً لأحكامها، فالبناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، ويتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تراوح ما بين 3000 و 300000 دج.

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض، أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر.

وقد منح القانون في هذا الإطار رقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أعوان المفوضين، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط ... حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري والذي ألغى بموجب المادة 59 منه المادتين 76 و 78 من القانون رقم 29/90.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

نص قانون التهيئة والتعمير علة أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 05/04 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاينة المخالفة تكون إما من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المحلفين المفوضين أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 05/04 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم:

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، وكذلك مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية وذلك بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا.

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا الى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة، ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.

عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

عند انتهاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية، والقاضي الجزائري غير مؤهل في هذه الحالة لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن الى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 05/04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 4 أما في حالة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاينة الى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر على السيد وكيل الجمهورية وليس

<sup>1</sup> أ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى 2006 ص 101.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

لرئيس المحكمة، لأنه هو المختص بتحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية.

ويكون أمام القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر الى ستة أشهر حبس فإن القاضي الجزائي يأمر بناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أحل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال.

وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم.

### الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة:

وستنطلق الى دراستها في النقاط الآتية:

#### 1. الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية:

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على التلاخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاصر، يتم إحالتها فيما بعد الى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية.

حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر الى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج الى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج، كما يجوز للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة احكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر الى سنة وبغرامة من 100.000 دج الى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائي اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها، ولكن وبشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن الى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون.<sup>1</sup>

### 2. الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية:

\_ إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة.

\_ كما أنه وبالرجوع الى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي فإنه ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء الى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقاً للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 66-154 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن الى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الاستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

وإضافة الى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر الى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج الى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة الى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج الى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافاً لأحكام هذا القانون.

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> والتي تنص على أنه: «يمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو القواعد المنصوص عليها في هذا القانون».

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

\_ كما أن نفس القانون رتب جزاء على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي.<sup>1</sup>

\_ أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم احترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفاً.

\_ كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الاستعجالية ولنفاذي فرض الأمر الواقع أن يصدر قراراً بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الاستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، هذا الإجراء احترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الاستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية.

\_ حيث أنه وطبقاً للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقاً للمادة 82 وفقاً لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 99-01.

### 3. الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية:

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04

وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وإما عن طريق الادعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفي الأعوان المؤهلين قانوناً أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي.

<sup>1</sup> المادتين 48-49 من قانون 90-29

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

ويعاقب بغرامة مالية من 2000 دج الى 10.000 دج<sup>1</sup> كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار.

كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج الى 10.000 دج على أنه وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.<sup>2</sup>

### 4. الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية:

إن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلال الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها وبترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وبذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا، كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة

في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها الى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها.

كما أنه وكجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للاستثمار أو تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام

<sup>1</sup> ملف رقم 90943 مؤرخ في 16/06/1992 مجلة قضائية عدد أول

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلائم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان وذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

كما أنه وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم تغييرها وإلا ترتب على مخالفة ذلك الإسقاط حقوق الإنتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 والمتعلق بالمستثمرات الفلاحية.<sup>1</sup>

### 5. الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية:

وتنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات والذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، وإنما اكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير منتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع والمتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والذي نصت المادة 77 منه على أنه "ودون الإخلاء بالالتزام بإعادة الأماكن الى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27، 28، 29، 30 والتي سبق التطرق لها، بغرامة من 1000 دج الى 50000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد الى ستة أشهر."

ومما يلاحظ ان العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، وذلك إذا ما قارنا الاعتداءات المرتكبة وما ينجز عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة.

كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة وحماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة وذلك طبقا للمادتين 37، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

<sup>1</sup> الأستاذ عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الجزائر، 2008

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

6. الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات المميزات الطبيعية:

أ\_ بالنسبة للمؤسسات المصنفة:

طبقا للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة وبغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفا.

وإضافة الى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة الى حين الحصول الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، ويمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر. كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن الى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه وفي حالة مخالفة هذا الحضر إن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين وغرامة قدرها 1000000 دج وذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

ب\_ النسبة للمؤسسات غير المصنفة:

طبقا لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه: "يعاقب بغرامة من 5000 دج الى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون وتسبب في تلوث جوي وفي حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين الى ستة أشهر وبغرامة من 50000 دج الى 150000 دج أو بإحداهما".

ج\_ بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية:

ونقصد بها المناطق المعرضة للزلازل والخطر الجيولوجي والفيضانات، حيث أنه وطبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup> فإن "أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير وذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة الى ثلاث سنوات وبغرامة من 300000 دج الى 600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة" وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> قرار رقم 984/115 المؤرخ في 1994/11/09/ نشرة القضاء 1999 عدد 51، ص75



## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

كما أنه وطبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه "يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير".

### المطلب الثاني: دور القاضي المدني في الرقابة العمرانية.

إن أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير والتي تمت مخالفتها فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر دون المنازعة في صحة عقود التعمير وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب فعل الضرر الصادر عن المتسبب فيه.

والقاضي المدني هنا مختص سواء في حالة الاستعجال أو في حالة الفصل في الموضوع.

#### الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع:

اختصاص قاضي الموضوع هنا يكون على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير ومخالفة أحكام عقود التعمير والتي تلحق ضرراً شخصياً ومباشراً بالغير حسب أحكام القانون المدني، كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهدوء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة للغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم إلتزام المعني بالقيود الارتفاع المقرر، وهذا طبق للمادة 124 و 709 وما يليها من القانون المدني وكذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

وهنا تجب الملاحظة أن قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية عقود التعمير.

والمبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير سببت أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمنحت لع عقود التعمير.

فإذا ثبتت المخالفة فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة 124 من القانون المدني بإصلاح الضرر الناتج عن مساس الحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل والمناسب.

في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: «قيود الملكية \_إلحاق ضرر الجار \_ القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني)، من المقرر قانون أنه يجب على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه الى حد يضر بملك الجار ... ولما كان من الثابت \_ من قضية الحال \_ أن قضاة الإستئناف حصروا النزاع

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

في تحديد الضرر ومصدره وقضوا بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون \_ مما يتوجب رفض الطعن الحالي»<sup>1</sup>

وفي قرار آخر: « قيود حق الملكية \_ فتح مطل على الجار يقل عن مترين لا يجوز (المادة 709 من ق.م.م) من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين ومن تم فإن النعي عن القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.»

### الفرع الثاني: امام قاضي الاستعجال:

يخضع القضاء المستعجل الى ضوابط، إذا توافرت إستحق صاحب المصلحة هذه الحماية.

وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الاستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الاختصاص.<sup>2</sup>

وإنه يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في إنتظار الفصل في الموضوع لكن بشرك أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء وإذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الاستعجال وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص.

ويمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة هدم لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال الى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي وهذا بتوافر عناصر الاستعجال، وهي الخطر المحدق والضرورة الملحة والأمور التي لا تحتل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 299 وما يليها من قانون رقم 08\_09 بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق.

وفي حالة البناء بدون رخصة أصلا، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع من أجل قبول الدعوى بل إثبات أن البناء بدون ترخيص إداري -وهو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت

<sup>1</sup> ملف رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 بمجلة قضائية 1995 عدد أول.

<sup>2</sup> الأستاذ عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام الفقهاء وأحكام القضاء،

Encyclopedie Edition Communication، الجزائر، 2008.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

على أنه: "إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال".<sup>1</sup>

إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال، وإن شروط الاستعجال هي:

حالة الاستعجال، أو عندما يقتضي البث في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسري عليه نصوص خاصة، وعدم المساس بأصل الحق وفي ذلك فإن اجتهاد المحكمة العليا قرر على أنه: "إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى".<sup>2</sup>

ولقد كانت المادة 76 من قانون 29\_90 الملغاة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07\_49 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تشير الى حق السلطة الإدارية في اللجوء الى القضاء المختص بدعوى استعجالية لوقف الأشغال التي يشرع فيها الأفراد وتنتهك بصورة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية.

لكن بالرجوع الى المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فإننا نجد أنها قد ألغت صراحة المادتين 76 و 87 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، ولقد أعطت المادة 53 من المرسوم التشريعي أعلاه صلاحية للبلدية على أن تقوم بهذه الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعيان المختصين دون اللجوء الى إصدار قرار بالهدم من القضاء بشرط معاينة الأعيان المؤهلين للمخالفة بواسطة محضر، وصدور أمر بتوقيف الأشغال ومواصلة صاحب المشروع رغم ذلك لأشغال البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قرار رقم 984/115 مؤرخ في 1994/11/09 نشرة القضاة 1999 عدد 51 ص 75.

<sup>2</sup> قرار رقم 151591 مؤرخ في 1997/06/11 نشرة القضاة 1999 عدد 56 ص 102.

<sup>3</sup> لحسين بن الشيخ اث ملويا المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة، 2006، صفحة 278.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

### المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في الرقابة العمرانية.

عقود التعمير هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية، بالتالي فإن القضاء الإداري يكون مختص في جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير بدون تعليل مبرر.

جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية تكون من اختصاص جهات القضاء الإداري وهذا من أجل إلغاء أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة، كما في حالة صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما لسحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر وكذلك حالة تغنت الإدارة ورفضها تسليم رخصة البناء

وعليه سنتناول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري والمتمثلة في كل من دعوى الإلغاء ودعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة.

### المطلب الأول: دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير غير المشروعة.

إن عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية تسعى الإدارة من خلال إعطائها أو رفض إعطائها تحقيق الرقابة القبلية على أعمال التعمير والتحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة هذا من جهة، ولكن من جهة أخرى فإن للفرد الحق في الحصول على عقود التعمير متى كان مستوفيا للشروط القانونية.

المبدأ هو أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب قانونية ومؤسسية، ولكن في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.

ويمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها.

وعليه يثور التساؤل حول منازعات عقود التعمير، أسس رفع هذه الدعاوي وحالاتها والإجراءات المتبعة فيها وكذا الجهات الإدارية المختصة والصلاحيات الممنوحة لها.

وتبعا لذلك فإن النزاعات بين طالب عقود التعمير والإدارة المانحة هي كالاتي:

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

### الفرع الأول: بالنسبة لرخصة البناء:

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء

وحالات رفع الدعوى أمام القضاة بالنسبة لرخصة البناء تتمثل فيما يلي:

- حالة رفض الغدارة تسليم رخصة البناء.
- حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بسحبه.
- حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة الى وقف تنفيذ الأشغال.

تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير والطعن في الرخصة يكون إما من الغير أو من طالب الرخصة.

### 1. الطعن المرفوع من الغير:

للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل ستة أشهر، ويكزن الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، ويعود الاختصاص للغرفة الإدارية المحلية سابقا، إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية، وللغرفة الإدارية الجهوية، إذا كانت الرخصة مصدرة بموجب قرار من الوالي وإما مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير.

ويرفع الطعن خلال الأجل المحدد في المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91 وإذا لم يرفع الطعن خلال هذا الأجل فإنه وحسب القضاء الفرنسي يصدر القرار نافذا أما الاجتهاد القضائي الجزائري لم يحسم الأمر.<sup>1</sup>

### 2. الطعن المرفوع من طالب الرخصة:

يمكن لطالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها، سواء كان القرار صريح أو ضمني كما قرر تأجيل منح للرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء.

### الفرع الثاني: منازعات رخصة الهدم:

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في حالة منازعات رخصة الهدم:

يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

<sup>1</sup> ليلي زروقي، محاضرة ملقاة على الطلبة القضاة دفعة 17، 2008\_7 200 بعنوان المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

### - الحالة الأولى: حالة رفض منح للرخصة:

هذا الرفض قد يكون صريحاً بموجب قرار إداري وقد يكون ضمنياً ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية، ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ، أما في حالة السكوت فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية وبعد مرور 30 يوم دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني.

فإذا كان القرار في مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم.

### - الحالة الثانية: حالة عدم منح الرخصة:

يكون للغير المتضرر منها، المنازعات في الرخصة، بالاعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض (176/70) وبعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار.

### الفرع الثالث: منازعات رخصة التجزئة:

في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت).

وفي حالة إلغائه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة، بل أن يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد.

### الفرع الرابع: منازعات شهادة التعمير:

يمكن لصاحب الطاب عند عدم إقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة أن يقدم طلب سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد، فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو:

**1. عن طريق دعوى أصلية:** بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض، أمام القضاء

الإداري الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وإلى الغرف الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي.

وفي حالة إلغاء القرار بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

2. عن طريق استثنائي: قد يثير المعنى إلغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

### الفرع الخامس: منازعات شهادة المطابقة:

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وأمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها.

### المطلب الثاني: الدعوى الاستعجالية لوقف تنفيذ القرار الإداري في مادة التعمير.

لا يملك القاضي سلطة رئاسية على الإدارة وعلى ذلك لا بإمكانه الحلول محلها، ولا يستطيع التدخل في الإدارة الفعلية، لكون مهمته تتمثل بالتصريح بالقانون، وهنا لا يستطيع القاضي إلا أن يبطل القرار الإداري غير المشروع، وإلا لخالف مبدأ الفصل بين الإدارة العاملة والقضاء الإداري.<sup>1</sup>

يكون مآل هذه الدعوى هو إلغاء قرار منح الرخصة أو رفض ذلك لكن في الغالب يرفع المواطن دعواه لطلب تسليم رخصة البناء والقاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة، وليس بإمكانه إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة.

لكن ذهب القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة، وكان موقفه مبررا بأن المشرع حدد أسباب الرفض ألزم الإدارة بتعليل موقفها وبالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي وهناك من يرى أن هذا الرفض غير المبرر يعتبر تعدي مادام أن الأمر يتعلق بحق الملكية، وبذلك يلزم القاضي الإدارة بتسليم الرخصة، لأن سلطة الإدارة في هذا المجال تصبح مقيدة.

وفي كل الحالات عند إلغاء قرار رفض منح الرخصة، يمكن للمعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية وتشير إلى أنه إذا كان قرار رئيس البلدية برفض منح رخصة البناء، وبناء على الرأي المطابق لمصالح التعمير للولاية، فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية والوالي، وفي حالة الحكم بالتعويض فإنه يقع عليهما معا.

<sup>1</sup> الحسين بن الشيخ أث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسال المشروعية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006 ص 231.

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

- لكن هل بإمكان طالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة من الرد من طلبه أن يرفع دعوى ضدهما أمام القاضي الإداري لإلزام الإدارة بتسليمه الرخصة مادام القاضي ليس بإمكانه أن يصدر أوامر للإدارة، فإنه لا يمكنه في هذه الحالة قبول طلب رافع الدعوى وذهبت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 2004/11/06 في القضية رقم 04/508 على أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء دون الطعن في القرار الإداري الرفض لمنحها وجاء في قرارها (حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إلى المدعي مكتوب فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الأرض تعتبر مساحة خضراء).

وحيث أن ذلك يعتبر قرار بالرفض وكان على المدعي أن يطعن فيه مما جعل دعواه سابقة لأوانها إلا أن التساؤل يثور من أجل إجابة الإشكالية المبدأ: أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء<sup>1</sup> فهل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها وقد تضاربت الآراء والمواقف في ذلك بين مؤيد ومعارض إلى أن جاء التعديل الأخير.

إن قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجديد قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع حداً لإختلاف الآراء الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية الصادرة في هذا الشأن، بحيث نص القانون 09/08 على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة وذلك للقيام بالتدبير أو الإجراء المطلوب الذي يلزم الإدارة والذي سبق الحكم به أي المنصوص عليه في الأمر أو الحكم أو القرار، مع تحديد أجل للتنفيذ طبقاً للمادة 978 منه والتي تنص على أنه: (عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء).

كما يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد يعينه القاضي إذا لم يسبق وأن طلبه الخصوم من قبل حيث تنص على أنه عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد ويكون تنفيذ الحكم أو القرار تحت طائلة الغرامة التهديدية التي تكون مستقلة عن تعويض الضرر طبقاً لأحكام المادة 981 من القانون المذكور أعلاه حيث جاء في

<sup>1</sup> الحسين بن الشيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص 233



## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

نصها أنه: (في حالة عدم تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار القضائي ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها تلك بتحديدها ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة تهديدية).

فهذا التعديل سوف يحد من تعسف الإدارة في منح رخص البناء، كون قانون الإجراءات المدنية لم يكن ينص على إمكانية توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة.

### الجهة القضائية المختصة:

للمدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الاختصاص المدنية في قانون الإجراءات المدنية طبقا لنص المادة 07 و 27 منه وعليه فسواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو من الغير فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى الجهات القضائية الأتية:

**أولاً:** إذا كان الطعن موجهاً ضد الوزير المكلف بالتعمير، فإن الاختصاص يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية وكذا المادة 1/09 من القانون العضوي 98\_01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

**ثانياً:** إذا كان الطعن موجهاً ضد الوالي فإن الاختصاص يعود للمجالس القضائية الجهوية الخمسة وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، بشار و ورقلة، طبقاً للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و هذا بصفة إنتقالية إلى حين التنصيب الفعلي للمحاكم الإدارية طبقاً للقانون رقم 98\_02 المتعلق بالمحاكم الإدارية المادة 08 منه.

**ثالثاً:** إذا كان الطعن موجهاً ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الاختصاص يعود للغرف الإدارية المحلية للمجالس القضائية كذلك حسب المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية.

وتجدر الملاحظة أن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الاختصاص يؤول للغرفة الإدارية للمجلس القضائي المختص طبقاً للمادة 07 قانون الاجراءات المدنية، إلا أنه وفيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لا بد للقاضي أن يتأكد جيداً من طبيعة تصرفه هل مرده تصرفاً صادراً باعتباره ممثلاً للدولة او باعتباره ممثلاً للبلدية، ففي الحالة الأولى فإن التعويض سيكون على عاتق الدولة و ليس الجماعة المحلية، وفي الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية، و كذلك

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

الشأن فيما يخص الوالي ولهذا ينبغي على القاضي كذلك أن ينص صراحة على ذلك في حكمه أو في المنطوق حتى لا ينفذ الحكم في غير محله وعلى غير الجهة المحكوم عليها.<sup>1</sup>

إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فنجده ضمنا ألغى الغرف الإدارية الجهوية وذلك من خلال ما جاءت به المادة 800 التي تنص على أن:

(المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها).  
كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه:

تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية الأخرى ذات الصيغة الإدارية.
- دعاوى القضاء الكامل.
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.)
- وبالتالي فإن دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية فور بدء سريان القانون الجديد ستصبح من اختصاص المحاكم الإدارية.

### المطلب الثالث: دعوى المسؤولية الإدارية في مجال البناء والتعمير.

إن مسؤولية السلطة العامة في مجال العمران تقوم أساسا على الخطأ، وهي تشمل جميع نشاطات العمران، ابتداء من تشكيل وثائق العمران وعلى الخصوص مخطط شغل الأراضي (P.O.S) إلى صدور المقبول أو المرفوض المعلل بعدم مطابقة شهادة التعمير أو الرخص المختلفة (رخص البقاء، رخص التجزئة، الهدم...) أو الأشكال غير المشروعة لهذه الرخص كما تكون أيضا من خلال مراقبة الأشغال خاصة غير المنتظمة منها.

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق، ص 336

## الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية.

وفي إطار هذه المسؤولية فإن أطراف النزاع متعددين، فالمالك الذي يرى أن قيمة ملكيته التجارية تتقلص بأحكام مخطط شغل الأراضي، أو الطالب لرخصة لم يتمكن منها، أو الجار الذي ينازع في رخصة غير شرعية مسلمة من قبل الإدارة.

فمسؤولية الإدارة هنا تقوم على أساس الخطأ، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون سببه عدم المشروعية، أو مرتبط ببعض التصرفات الإدارية المختلفة.

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون كذا العلاقة السببية وعليه فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات الآتية:

**أولاً:** رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري عن القضاء الإداري بلغي رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي به.

**ثانياً:** إصدارها لقرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي أو مبرر قانوني طبقاً لاجتهاد المحكمة العليا.

### الخاتمة:

لقد عالجتنا فيما سبق موضوع منازعات التهيئة والتعمير في ضل تعدد النصوص التشريعية التي عرفتھا منظومتنا القانونية في ميدان التهيئة والتعمير وحاولنا التعرض إلى التحولات الكبيرة التي ميزت مجال التهيئة والتعمير مع إتباع التسلسل الزمني بداية من الإصلاحات الجوهرية التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989 حيث عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير قفزة نوعية وذلك بتغير الإيديولوجية السياسية من التوجه الاشتراكي إلى التوجه الليبرالي وما خلفه ذلك من حرية الملكية العقارية وحق الفرد في التملك وحقه في اكتساب العقارات المبنية، ولكن هذه الحرية كان لا بد من وضع لها ضوابط تنظمها نظرا لعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي كان سائدا ومطبقا في هذا المجال وعدم تحكمه في المنازعات الناتجة عنه، فكان لزاما على المشرع أن يتدخل بوضع قواعد أكثر ملائمة وأكثر فعالية.

ففي الفصل الأول استعرضنا قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري عن طريق التطرق إلى قواعد الرقابة القبلية والبعديّة، منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وأخيرا القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة التهيئة والتعمير .

وهكذا تنتهي هذه الدراسة التي كرسناها لبحث موضوع دور الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير، وتوصلنا إلى دور الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير، ودور الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال البناء والتعمير. حيث تناولنا في الفصل الأول من هذه الدراسة لاختصاص السلطة الإدارية المؤهلة قانونا بضبط المخالفات العمرانية من خلال الرقابة التي يمارسها على مشروعية رخيص في مادة التعمير والبناء وامكانية رفع دعاوى إلغاء لكل من له صفة ومصلحة في الطعن القرارات الترخيص بالبناء.

يستند القاضي الإداري في دراسته لموضوع دعاوى إلغاءات الرخيص القرارات في مجال التعمير والبناء إلى الأوجه والأسباب التي استند عليها الطاعن في رفع دعواه والمتمثلة أساسا في عدم المشروعية الخارجية قرارات الترخيص بالبناء (عدم الاختصاص، عيب الشكل والاجراءات) ، وعدم المشروعية الداخلية من خلال مخالفة الإدارة للقاعدة القانونية والخطأ في تأويلها أو تطبيقها أو حياد الإدارة عن هدفها الأساسي في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

كما يمكن للطاعن اختيار سبيل الاستعجال الإداري في مادة التعمير والبناء في حالة تأكد القاضي الإداري من جدية أوجه وأسباب إلغاء الترخيص الإدارية من خلال اطلاعه على ملف الموضوع وتفحص أوراقه، وبالتالي تفادي الأضرار التي يمكن أن تنجم عن التنفيذ الفوري لقرار الترخيص بالبناء من أخطار وتبعات يصعب تداركها، كما يمتد دور القاضي الإداري إلى جبر الأضرار الناتجة عن تلك الأعمال التي تتسبب فيها الإدارة مانحة الترخيص أعمال التعمير والبناء وبالتالي ترتيب المسؤولية الإدارية المثارة إما من قبل طالبي الترخيص أعمال البناء، وإما أن يثار مثل هذا النزاع من قبل الغير وتحديد الجيران المتضررين من منح الترخيص البناء لأحد طالبيها أصلاً أو منحها دون تقييد أو شروط إضافية من شأنها الحفاظ على حقوق الجيران في الحالات التي يتطلب القانون مثل هذا الموقف من الإدارة.

وتوصنا في ختام الفصل الثاني إلى نتيجة مفادها أن دور القضاء الإداري في الرقابة على أعمال التعمير والبناء يظهر من خلال التوفيق بين الحق في البناء المكفول للفرد، في المقابل الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

وعالجا فيه بالدراسة والتحليل موضوع اختصاص القاضي العادي بنظر منازعات التعمير والبناء، بداية باختصاص القاضي الجنائي ودوره في مواجهة مخالفات جرائم البناء والمتمثلة أساساً في جريمة البناء في ملك الغير من خلال التعدي على ملكية الغير والبناء بدون الحصول على ترخيص إداري مسبق مسلم من طرف سلطات الضبط الإداري في مادة التعمير والبناء، وهو الأمر المجرم في نظر قانون البناء مما يؤدي بالقاضي الجنائي إلى فرض العقوبات سواء السالبة للحرية منها أو المالية. وأنهينا موضوع البحث بالتطرق لاختصاص القاضي المدني في مادة التعمير والبناء من خلال بيان المسؤول عن الأضرار التي يسببها الباني أو المهندس أو المقاول، وأساس هذه المسؤولية والجزاء الناجم عنها.

والنتيجة التي توصلنا إليها من خلال دراسة موضوع البحث، أن تنوع منازعات الترخيص أعمال التعمير والبناء يوضح اهتمام كل من القضاء الإداري والعادي في إطار بناء دولة الحق والقانون بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير والبناء، في المقابل يلاحظ تعقيد الإجراءات من خلال الكم الهائل من الاجتهادات القضائية وتناقضها في بعض الأحيان نظراً للاختصاصات القضائية المتعددة للقاضي الإداري، القاضي المدني، القاضي الجنائي. وهو ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمن القانوني.

إن أحد نقاط الضعف الأساسية في النظام القضائي هي توزيع العمليات القانونية الواحدة، وإحالة المتقاضين من محكمة إلى أخرى للفصل في كل مرة في جزء فقط من دعاويهم، فقد أصبح تقاسم الاختصاص بين أنواع

المحاكم في العديد من الحالات يصعب ضبطه، فالطاعن قد لا يعرف الباب الذي يجب أن يطرقه، ولا شك أن السبب في ذلك تعديل وتغيير قوانين البناء بصورة كبيرة مما أدى إلى تشعبها وتنوعها بدرجة كبيرة، مما يصعب معه تماما الإلمام بكل تلك القوانين والتشريعات، وبذلك فإنه يحدوننا الأمل نحو إصدار قانون موحد للبناء الذي يجمع بين دفتيه جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية للمباني بعد دراستها دراسة وافية معمقة على أساس رفع اللبس والغموض الواضح في العديد من النصوص، بالإضافة إلى رفع التناقض الواضح بين الكثير من المواد القانونية في غالبية تلك التشريعات. ولعل إصدار قانون موحد للبناء يساعد بدرجة فعالة وكبيرة لتحقيق الأهداف المرجوة من تشريعات تنظيم المباني التي تهدف إلى الإشراف على حركة البناء والتعمير ومسايرة التطور العملي وتنسيق بعض الإجراءات وتحديد المسؤولية الناشئة عن المباني.

فعند إعداد قانون التعمير والبناء الموحد كمنظومة متكاملة تضم القوانين ذات الصلة بالعمارة، ينبغي التنسيق بين الوزارات المكلفة بالتهيئة والتعمير والسكن والبيئة، والعمل على إشراك المواطن في مراحل إعداد المخططات الاستراتيجية من خلال عرضها على المواطنين لإبداء آرائهم، ومشاركة المهندسين والمكاتب الاستشارية التابعة للقطاع الخاص والعام من أجل تحقيق تنظيم أفضل للمهنة وكفاءة أكبر في توزيع الأدوار بين الحكومة والقطاع الخاص بما يخفف العبء على الأجهزة الحكومية وتفرغها لدورها الرقابي.

وأخيرا ينبغي إعادة النظر في قوانين تسوية مخالفات البناء التي أصبحت من العوامل التي تعمل وبشكل متقدم على إبقاء الإطار التقليدي للبناء في صلب المخاطرة وارتداداته السلبية ونتائجه على صحة الإنسان والبيئة.

فبالرغم من الخدمة الكبيرة التي منحها القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وتمام إنجازها، للمواطن والحفاظ على النظام العام الاقتصادي والعمارة، إلا أن إجراء تسوية مخالفات البناء بالشكل العشوائي الذي شهدته الحجارة من خلال إصدار قانون مطابقة البناءات وتمام إنجازها، طرح مسألة استهتار كل من المشرع والمواطن على حد سواء في الإخلال بالتوازن البيئي والتشويهات في جماليات الطبيعة، وجمال الحجارة زئير إذ يقتضي التشديد في تطبيق مواد قوانين التعمير والبيئة والتنمية المستدامة بشكل صارم آخذين بعين الاعتبار المحافظة على ما تبقى من مساحات الأرض، كي تكون الملاذ الصحي الوقائي لجيل الغد بوقف امتدادات مساحات البناء على حساب الأراضي الفلاحية والتي في النهاية تبقى أبرز خطر على التنوعات البيولوجية والجمالية والمناخية.

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: المصادر

النصوص التشريعية

- 01- مرسوم تنفيذي المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، 2006.
- 03- من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية جريدة عدد 37، الصادرة في 13 جويلية 2011.
- 04- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/12/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12.
- 05- المرسوم التنفيذي 86/205 المؤرخ في 19/08/1986، يتضمن تعيين مدة المراقبة التقنية للبناء، ج.ر، عدد 34 لسنة 1986.
- 06- مرسوم تنفيذي 8/388 المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مصالح المفتشية العامة للعمران والبناء، وتنظيمها زعملها، الجريدة الرسمية العدد 69.
- 07- المرسوم التنفيذي 08-389، المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.
- 08- القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49 المؤرخ في: 18/11/1990، المعدل بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في 25/09/1995.
- 09- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغليات المعدل والمتمم بالقانون رقم: 91-20 المؤرخ في 02/12/1991: ج.ر، العدد 62.

- 10- المرسوم التنفيذي رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري- ج.ر، العدد 49 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل بالأمر رقم: 95-26، المؤرخ في: 25/09/1995.
- 11- القانون رقم: 03-06 المؤرخ في في: 14-06-2003، المتضمن الأحكام المطبقة على مفقودي زلزال 21 ماي 2003، عدد: 37 الصادر بتاريخ: 15-06-2003.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 09-241، المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر عدد 43، لسنة 2009.

### ثانيا المراجع:

#### أ- الكتب

- 01- إسماعيل شامة، النظام القضائي الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2002.
- 02- بعلي محمد الصغير، المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر 2005.
- 03- جمال جرجس مجلع تاو ضروس، الشرعية الدستورية لأعمال الضبطية القضائية، النسر الذهبي للطباعة يسرى حسن إسماعيل، 2006.
- 04- الحسين بن الشيخ ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة، 2006.
- 05- شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة-الجزائر، 2004.
- 06- صلاح يوسف عبد العليم، أثر القضاء على النشاط الإداري للدولة، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2008.



## قائمة المراجع والمصادر.

- 07- عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر تعديلات وأحداث الأحكام-دار هومة، ط2006، 1.
- 08- عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الجزائر، 2008.
- 09- قديري عبد الفتاح الشهاوي، الموسوعة الشرطية القانونية، عالم الكتب، 1977.
- 10- مجدي أحمد فتح الله حسن، فاعلية الأداء الضبطي لرجال الشرطة-دراسة مقارنة-2002، النشر الذهبي للطباعة.
- 11- محمد الأمين البشري، محسن عبد الحميد أحمد، معايير الأمم المتحدة في مجال العدالة الجنائية ومنع الجريمة، ط1، 1998.
- 12- محمد عزمي البكري، التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء في الأراضي الزراعية، دار الكتب القانونية المحلى الكبرى، ط6، 1994.

## ب - الرسائل والمذكرات

### مذكرات الماجستير

- 01- بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.
- 02- شريوي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير وبناء، مفكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر، 2007-2008.
- 03- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011.

- 04- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2004-2005.
- 05- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، 2000-2001.
- 06- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر- باتنة.
- 07- يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011.

### مذكرات الماستر

- 01- أمعاش حكيم، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق-جامعة عبد الرحمن-بجاية، 2013.
- 02- خثري فاروق، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة المدية، 2012.
- 03- خليفة الحاج، الرقابة الإدارية على أعمال البناء والتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2005.
- 04- مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2013.

ج- المقالات العلمية

- 01- بلعيد كهيبة، الرقابة التهيئية والتعمير في القانون الجزائري، بحث تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية فرع قانون العام، جامعة عبد الرحمن، كلية الحقوق بجامعة بجاية، 2016.
- 02- حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة مفكر، العدد 04، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 03- زناتي جلول، تشريع التعمير والتطور العقاري في الجزائر، [www.zenatidjelloul@yahoo.fr](mailto:www.zenatidjelloul@yahoo.fr)
- 04- صليحة سعد سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية كلية العلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، عدد 06، نوفمبر 201.

د- مجالات

- 01- مجلة الشرطة، العدد رقم: 88، سبتمبر 2008.

الصفحة:	المحتويات:
	إهداء
	شكر وتقدير
أ - ث	مقدمة
	<b>الفصل الأول: السلطة الإدارية المؤهلة قانونا بضبط المخالفات العمرانية</b>
06-05	<b>تمهيد:</b>
07	<b>المبحث الأول: دور الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير</b>
07	المطلب الأول: دور الولاية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير
07	الفرع الأول: الوالي
09-08	الفرع الثاني: المديريتين الموجودتين على مستوى الولاية
09	المطلب الثاني: دور البلدية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير
11-09	الفرع الأول: سلطة معاينة البناء
12-11	الفرع الثاني: إصدار قرار هدم البناء غير المرخص
13	الفرع الثالث: تنفيذ قرار العدالة الجزائية
14	المطلب الثالث: دور الأجهزة المساعدة للجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير
17-14	الفرع الأول: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء
19-18	الفرع الثاني: المفشيات العامة والجهوية للعمران والبناء
20	الفرع الثالث: لجنة مراقبة قرارات التعمير
21	<b>المبحث الثاني: دور الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال البناء والتعمير</b>
21	المطلب الأول: مفتشو التعمير
21	الفرع الأول: المفشية العامة للعمران والمفشيات الجهوية

22	الفرع الثاني: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء
22	الفرع الثالث: اللجنة الخاصة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03
23	المطلب الثاني: فرق المتابعة والتحقق
24-23	الفرع الأول: تشكيلة الموظفين المؤهلين بالبحث والتحري عن مخالفات التعمير
24	الفرع الثالث: اختصاصات الموظفين المؤهلين بالبحث والتحري عن مخالفات التعمير
25	المطلب الثالث: شرطة العمران
27-25	الفرع الأول: مفهوم شرطة العمران
29-28	الفرع الثاني: مهام شرطة العمران
30-29	الفرع الثالث: تنظيم عمل شرطة العمران في إنجاز المهام
34-31	الفرع الرابع: خصائص شرطة العمران ونظام الاتصال الإداري فيها بمختلف الإدارات
	<b>الفصل الثاني: دور السلطة القضائية في ضبط المخالفات العمرانية</b>
35	تمهيد:
36	المبحث الأول: دور القاضي العادي في الرقابة العمرانية
37	المطلب الأول: دور القاضي الجزائري في الرقابة العمرانية
39-37	الفرع الأول: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير
47-40	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة
47	المطلب الثاني: دور القاضي المدني في الرقابة العمرانية
48-47	الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع
50-48	الفرع الثاني: أمام قاضي الاستعجال
51	المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في الرقابة العمرانية
52-51	المطلب الأول: دعوى القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير غير

	المشروعة
53-52	الفرع الأول: بالنسبة لرخصة البناء
55-54	الفرع الثاني: منازعات رخصة الهدم
56	الفرع الثالث: منازعات رخصة التجزئة
57-56	الفرع الرابع: منازعات شهادة التعمير
57	الفرع الخامس: منازعات شهادة المطابقة
62-57	المطلب الثاني: الدعوى الاستعجالية لوقف تنفيذ القرار الإداري في مادة التعمير
63	المطلب الثالث: دعوى المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء
67-64	خاتمة
74-68	قائمة المراجع
	الملاحق
77-75	الفهرس

## المخلص:

يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع. والتي اتضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أي دولة. بإقامة توازن بين الحق السكني وحرية الافراد من جهة وبين الحق الجماعي وحماية المحيط من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس كان لزاما. فرض اليات مصدرها القانون. سعيا للوصول الى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية. ذلك ان ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكانية. او انشاء المدن الجديدة. ويكون وفقا لإجراءات وتقنيات واطر قانونية تسهر عليها الأجهزة الرقابية كآليات لتطبيق قواعد التعمير وعلى اختلافها. ذلك ان دور السلطات الإدارية المؤهلة قانونا بضبط مخالفات العمرانية ودور السلطة القضائية أيضا هو دور فعال وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التعمير أهمية بالغة خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي. بداية من دور الجماعات المحلية في المراقبة على اشغال البناء والتعمير المقصود هنا هيئات وأجهزة الرقابة وهي هيئات الضبط الإداري لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني والبناء دون مخالفته مع مختلف القوانين المعمول بها في أشغال البناء والتعمير التي تندرج تحتها دور الولاية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير والبلدية التي تستخدم عدة طرق للرقابة كما توجد أجهزة مساعدة للجماعات المحلية في المراقبة على اشغال البناء والتعمير من لجان تقنية ولجان مراقبة قرارات التعمير أيضا المفتشيات العامة والجهوية للعمران و من بين السلطات الإدارية المؤهلة قانونا بضبط المخالفات العمرانية نجد الأعوان المؤهلون قانونا لهذا العمل تتجلى تحتها عدة لجان ومفتشيات وهناك فرق خاصة للمتابعة والتحقيق وشرطة العمران الى جانب رقابة السلطة الإدارية في ضبط مخالفات التعمير لدينا رقابة السلطة القضائية والتي تتمحور تحت رقابة دور القاضي العادي في الرقابة العمرانية ودور القاضي الإداري دور القاضي العادي له شق رقابي جزائي ومدني في الرقابة العمرانية حيث يتم تفعيل الدور الجزائي في حالة كان هناك مخالفات في قانون التهيئة والتعمير وبهذا تكون جزاءات مترتبة على مخالفة احكام عقود التعمير في المناطق الخاصة وتكمن رقابة القاضي المدني في الرقابة امام قاضي الموضوع او القاضي الاستعجالي ثم تطرقنا لدور القاضي الإداري في الرقابة العمرانية تناولنا فيها دعوى القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير غير المشروعة حيث ذكرنا بعض منازعات الرخص وشهادة المطابقة ثم تناولنا الدعوى الاستعجالية لوقف تنفيذ القرار الإداري في مادة التعمير و دعوى المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء.

L'urbanisme est l'une des valeurs et réalisations historiques et culturelles de toute société. Ce qui ressort des techniques modernes d'organisation de l'espace urbain dans n'importe quel pays, en établissant un équilibre entre le droit au logement et la liberté des individus d'une part, et le droit collectif et la protection de l'environnement d'autre part. Sur cette base, il a fallu imposer des mécanismes fondés sur le droit, pour parvenir à une coordination fondée sur la civilisation urbaine. Le contrôle de la politique de reconstruction à travers l'expansion des centres de population ou l'implantation de nouvelles villes. C'est selon des procédures, des techniques et des cadres juridiques qui sont contrôlés par les organes de régulation comme mécanismes de mise en œuvre des différentes règles de la reconstruction. Le rôle des autorités administratives légalement qualifiées dans le contrôle des infractions urbaines et le rôle de la justice est également efficace. Le législateur algérien a attaché une grande importance au domaine de la reconstruction, notamment en ce qui concerne le rôle des autorités administratives au niveau local. Partant du rôle des collectivités territoriales dans le contrôle des travaux de construction et de reconstruction, il s'agit ici des organes et organes de contrôle, qui sont les organes de contrôle administratif qui ont pour mission de maintenir l'ordre public urbain et de construire sans le violer avec les différents lois en vigueur dans les travaux de construction et de reconstruction en vertu desquelles s'inscrit le rôle de l'État dans le suivi des travaux de construction et de reconstruction. Et la municipalité, qui utilise plusieurs méthodes de contrôle, et il existe des dispositifs auxiliaires pour les collectivités locales dans le suivi des travaux de construction et de reconstruction de des comités techniques et des comités de contrôle des décisions de construction ainsi que des inspecteurs généraux et régionaux de l'urbanisation et parmi les autorités administratives légalement qualifiées pour contrôler les infractions urbaines, on trouve des agents légalement qualifiés pour ce travail, sous lesquels figurent plusieurs comités. pour le suivi et l'enquête et la police urbaine En plus de la surveillance de l'autorité administrative dans le contrôle des infractions de construction, nous avons la surveillance de l'autorité judiciaire, qui est centrée sous la supervision du rôle du juge ordinaire dans la surveillance urbaine et le rôle du juge administratif. le juge ordinaire a un volet de contrôle pénal et civil dans le contrôle urbain, où le rôle pénal est activé en cas de violation de la loi préparatoire Ainsi, il existe des sanctions en cas de violation des dispositions des contrats de construction dans les zones privées. dans l'oubli devant le juge des référés ou le juge des référés. Puis nous avons abordé le rôle du juge administratif dans le contrôle urbain. Nous avons traité du contentieux des décisions administratives qui incluent les contrats de construction illégale, où nous avons évoqué quelques litiges de permis et certificat de conformité Ensuite, nous avons traité le cas d'urgence pour arrêter l'exécution de la décision administrative en matière de reconstruction et le cas de responsabilité administrative dans le domaine de la reconstruction et de la construction