

جامعة محمد خيضر - بسكرة -  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبة:

إيمان شخاب  
احمد صابر حوحو

---

الموسم الجامعي: 2012/2013.

## شكر و عرفان

الحمد و الشكر لله من قبل و من بعد ..... أحمده و أشكره على عونه و توفيقه لي لإتمام هذه المذكرة.

الصلاة و السلام على رسوله "محمد" صلى الله عليه و سلم ، حيث قال في وصفه للمعلم :  
إن الله و ملائكته و أهل السموات و الأرض حتى النمل في جحرها ، و حتى الحوت في  
جوف البحر ، ليصلون على معلم الناس الخير

فأتقدم بجزيل الشكر و التقدير و العرفان إلى الأستاذ المشرف "أحمد صابر حوحو" على  
توجيهاته النيرة

فالي كل من أضاؤا بعلمهم عقول غيرهم ، وهدوا بجوابهم الصحيح حيرة سائلهم، فأظهروا  
بسماحتهم تواضع العلماء و برحابتهم سماحة العارفين إلى كل من علمني حرفا اليكم  
أساتذتي الكرام لأخص الذكر : عزري الزين ، بدرة لعور ، يعيش تمام امال ، بوشريط  
حسنة.

و إلى كل موظفي بلدية خنشلة ، وإلى مديرية التعمير و البناء لولاية خنشلة ، و موظفي  
مكتبة الحقوق و الهندسة لولاية بسكرة.

و إلى كل من توجهت له بالسؤال و المساعدة و كان لي حسن المجيب والمعين

# الإهداء

إلى والدي العزيزين أدامهما الله تاجا على رأسي

إلى إخوتي و أخواتي

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

اهدي عملي هذا حبا و برا ووفاء

إيمان شخاب

## خطة الدراسة

مقدمة

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

المبحث الأول : الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة و التعمير.

المطلب الأول : الأحكام العامة للتهيئة و التعمير.

المطلب الثاني : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

المطلب الثالث : مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير.

المبحث الثاني : الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص و الشهادات .

المطلب الأول : رخصة البناء.

المطلب الثاني : رخصة التجزئة.

المطلب الثالث : رخصة الهدم.

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

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

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

المطلب الثاني : الأعران المؤهلين للبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير

المبحث الثاني : آثار الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير.

المطلب الأول : العقوبات المقررة لجرائم التعمير.

المطلب الثاني : تنوع منازعات التهيئة و التعمير ، " رخصة البناء كنموذج"

الخاتمة.

شرح المختصرات بالفرنسية	شرح المختصرات بالعربية	المختصرات	الرقم
Direction de l'urbanisme de la construction	مديرية التعمير و البناء	D U C	01
Zone non urbanisme	أراضي غير قابلة للتعمير	Z M N	02
Coefficient d'occupation du sol	معامل الاستيلاء على الأرض	C.E.S	03
Coefficient d'occupation du sol	معامل شغل الأرض	C.O.S	04
Plan directeur d'aménagement de (wilaya) d'urbanisme	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	P.D.A.L	05
Plan d'occupation des sols	مخطط شغل الأراضي	P.O.S	06

## مقدمة :

إن ارتباط الإنسان بالعمران ارتباط طبيعي فطري، بدافع حاجة الإنسان إلى مأوى يستريحه ومسكن يأويه، هذا اللقاء الذي وصف بيه العمران أنه "لقاء بين الإنسان و المكان في الزمن" فهو لقاء بدأ و لن ينتهي إلا بانتهاء الإنسان حيث أصبح هذا الأخير في العصر الحديث يسعى لمسايرة أنماط العمران تلبية لرغباته التي تستجيب لثقافة المجتمع و حضارته.

فمن المسائل المسلم بها أن سير حركة العمران يكون وفق قواعد و أصول مرسومة و محددة و عدم تركها لأهواء الأفراد. فحق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم. منها الدستور الجزائري لسنة 1989 في مادته 49 وتؤكد أيضا بموجب المادة 52 من التعديل ، فالمبدأ أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من تصرفات إشباعا لحاجاته المختلفة .

غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه هذا ، دون اعتبار لما يترتب عن الأنشطة العمرانية التي يقوم بها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة ، فالبنائيات الفوضوية التي اكتسحت المدن أثرت على حياة المواطن ، فهو يعاني من جرائها نقص الكثير من عناصر الحياة التي تؤدي إلى تدني مستوى المعيشة و تفاقم الآفات الاجتماعية .

يضاف إلى ذلك التأثير على البيئة ، فسعي الإنسان إلى إقامة المنشآت لأهداف اقتصادية لكسب المال بنية المحافظة على بيئة سليمة.

لذا كان من الضروري لهذا الأصل العام من استثناء يقيد هذه الحرية فلا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التهيئة و التعمير و مراقبتها من أجل ضمان ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

فالنظام الأول الذي يمكن السلطة المختصة بتنظيم هذه الحريات هو نظام وقائي إذ يتم إخضاع هذه الأخيرة لوقاية مسبقة تباشرها الإدارة فهو نظام يهدف إلى تفادي إساءة استعمالها بالنظر لما يمكن أن يترتب عنها من مشاكل قانونية قد تنتهي بتحميل الممارس مسؤولية أعماله أمام القضاء الإداري بالإضافة إلى المسؤولية في مفهومها الإداري و الجنائي.

و من أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تدرج ضمن الرقابة القبلية(المسبقة)من أجل التحكم في هذا المجال.

أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي أو الرقابي، إذ تخضع ممارسة الحرية لرقابة بعدية تمارسها هيئات إدارية وقضائية مؤهلة قانونا بذلك، فللحريات حدود و تجاوزها يشكل مخالفة تترتب عليها عقوبات إدارية و جزائية.

و عليه فان هذين النظامين أساسيين و متكاملين من أجل ضمان التحكم في ميدان التعمير و البناء ومراقبته نظرا لما يتميز بيه هذا الأخير من حركية سريعة بحكم الواقع و المتطلبات. فسياسات التهيئة و التعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال ضبط قواعد البناء و التوسع العمراني و ذلك عن طريق إيجاد آليات قانونية تتدرج ضمن النظامين يهدف الوصول إلى تطير فعال. إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة و غير كافية ، ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة.

الأمر الذي تترتب عنه ظهور مدن و أحياء من العدم تفتقر إلى أدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية و دون المقاييس و الشروط المطبقة في هذا المجال أو على أراضي زراعية جد خصبة و في مناطق مصنفة دوليا أو داخليا و أطلق على هذه الأخيرة اسم البنايات الفوضوية التي فرضت وجودها كحتمية جد سلبية.

مما يستوجب البحث و العمل على إيجاد حلول وقائية للحد من انتشارها و تفاقمها إضافة إلى إيجاد علاج و تسوية للبناءات القائمة.

و أمام هذا الوضع ، سارع المشرع الجزائري لفرض قواعد قانونية لتنظيم و تسيير التهيئة و النسيج العمراني بشكل قانوني و هو ما تم ترجمته من خلال القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث يعتبر هذا الأخير بمثابة دستور لتهيئة و التعمير في الجزائر غير أنه بعد زلزال 21 ماي 2003 ، نتج عن إعادة النظر في المنظومة القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، نظرا لما أبرزته من نقائص في التشريع وفي ميكانيزمات الرقابة القبلية و البعدية الأمر الذي أكد لنا ضرورة دراسة هذا الموضوع بعد هذه الكارثة التي جعلت منه حديث الساعة و محل اهتمام التشريع و القضاء و الإدارة كما هو محل اهتمام و عناية من قبل ذوي الاختصاص و حتى من قبل جموع المواطنين.

أهمية الموضوع :

يعتبر موضوع الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير من أهم موضوعات القانون و القضاء الإداريين على اعتبار أن قانون العمران هو فرع من فروع القانون العام يرتبط أساسا بالقانون الإداري لكون أحكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة. كما تتداخل أحكامه مع باقي

فروع القانون العام : ( قانون البيئة ، قانون الأملاك الوطنية ، قانون العقوبات،.....) فهو قانون تتعايش فيه مختلف المصالح بشكل مثالي دون اصطدام بينهم ففيه يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية مشبعين حاجياتهم منها، ومحافظين في الوقت ذاته على المصلحة العامة العمرانية.

كما أنه قانون العمران هو قانون عملي تتردد أحكامه بين المرونة و الاستقرار إذ يتابع تقلبات الظروف و ما يطرأ عليها من وضعيات جديدة ، التي تجعل منه قانون لتخطيط الأولي الأكثر منه للعمل النهائي، فهو يعمل على تهيئة متوازنة و منسجمة للأحياء و المدن ، وفي غيابه تصبح هذه الأخيرة عبارة عن بؤرة لتوتر وقلق وعوامل للفوضى. لذلك يقتضي الأمر أن يكون المنطق القانوني للقوانين المنظمة لتهيئة و التعمير منطقا وظيفيا وفعالاً أكثر منه شكليا.

### أسباب اختيار الموضوع :

نظرا لأهمية الموضوع في المجال النظري و المعلي، فقد اخترت البحث و التققيب فيه، و ذلك لأسباب موضوعية و أخرى ذاتية نذكر منها :

### الأسباب الموضوعية:

من أهم الأسباب الموضوعية التي دفعتني إلى اختيار موضوع الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير للبحث فيه هو الانتشار الواسع لمخالفات التهيئة و التعمير و انتهاكات الخطيرة العمرانية التي أصبحت تمس بالمظهر الجمالي و الحضري و البيئي للمدن و القرى عبر كامل التراب الوطني.

إن كثرة المخالفات و الانتهاكات القانونية التي تمس الأوعية العقارية بمختلف تنوعاتها و خصوصياتها أدت إلى انتشار العديد من الآفات الخطيرة التي مست الخطيرة العقارية لعل أهمها آفة البناء الفوضوي التي تمس فئة كبيرة من المجتمع الجزائري.

الاهتمل الواسع للمشرع بميدان البناء و التعمير، و هو ما تم ترجمته من خلال كثرة النصوص القانونية و التنظيمية الصادر في هذا المجال.

إن الانتهاكات التي تمس مجال العمران أضحت موضوع غاية في الأهمية أرق الفقهاء و السياسيين و الإعلاميين إذ لا تكاد أعمدة الصحف اليومية تخلو منه.

### أسباب ذاتية :

إن الأسباب الشخصية التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع ترجع إلى تكويني الأصلي في تخصص القانون الإداري على اعتبار هذا الموضوع يندرج ضمن القانون العام.



كذلك إلى رغبتى الخاصة في فهم طبيات هذا القانون كونه تطرق لوضعيات خاصة تمس الجانب الخاص في حياة الفرد.

موضوع الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير لم يحظى بدراسات كثيرة مستفصية، رغبتا مني كذلك بإثراء المكتبة العلمية و إفادة الباحثين في هذا الميدان. غياب و انعدام الوعي و الثقافة العمرانية، لدى المواطن البسيط الذي يعد عنصر فعال في المحافظة على البيئة و العمران.

تساهل الجهات الإدارية المختصة المعنية بمباشرة عمليات الرقابة في هذا المجال. الصعوبات

- ✓ صعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية كونها نجدها متفرقة بين عدة نصوص قانونية.
  - ✓ قلة المراجع الخاصة بمجال التهيئة والتعمير
  - ✓ صعوبة الاتصال بالجهات القضائية من أجل تدعيم البحث ببعض النماذج المتعلقة بموضوع بالتهيئة العمرانية.
- و تأسيسا على ما سبق ذكره ، نجد الإشكالية تطرح نفسها حيث تتمثل في :

**ما هي الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية ؟ و إلى أي مدى يمكننا القول بأن هذه الأخيرة حققت الأهداف المرجوة من وراء إقرارها؟**

و بناء على ما تقدم ، و لاستيفاء معالجة جميع عناصر الموضوع تضمنت منهجية البحث التي اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي ، دراسة مدى فعالية الآليات الوقائية التي كرسها المشرع من أجل تنظيم الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ( الفصل الأول ). و لما كان التدخل الوقائي، وحده لا يكفي، كان لا بد من التطرق إلى الآليات الردعية أو العقابية التي تمارسها هيئات إدارية و قضائية مؤهلة قانونا بذلك ( الفصل الثاني).

## الفصل الأول : آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة و التعمير

لاشك أن مسألة الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التهيئة و التعمير, هي من المسائل الهامة و الحساسة في نفس الوقت ذلك أن القيام بأي نشاط عمراني, سواء كان من قبل شخص طبيعي أو معنوي من أجل تحقيق المنفعة العامة أو الخاصة, لابد أن يخضع لرقابة مسبقة من قبل الجهات الادارية المؤهلة لممارستها و تجدر الاشارة الى أن هذه الرقابة المسبقة فيها من المنفعة ما فيها طالما أنها تمنع وقوع التعدي قبل حدوثه , و طالما أنها تعلم الجهات المعنية بأي تغيير و ذلك قبل البدء فيها, و من ثمي يسهل التحكم فيه و إدارته و توجيهه حسب مقتضيات الأمور.

و نظرا في صعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية لكونها نجدها متفرقة بين عدة نصوص قانونية الأمر الذي يجعلها غير واضحة و عليه سنحاول تجميعها في إطارين هما :

❖ المبحث الأول : الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة و التعمير.

❖ المبحث الثاني : الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص و الشهادات.

## المبحث الأول : الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة و التعمير

لقد تدخل المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90 لتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة لتعمير و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي<sup>(1)</sup> حيث أقي لها قسط و فير ا من المواد التي تناولها في الفصل الثالث منه في أربعة أقسام و المعنونة بأدوات التهيئة و التعمير بدون إغفال النصوص التنفيذية له و التي سنتعرض لها في صلب الموضوع .

و من خلال المادة 10 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير, تم التأكيد على وجود نوعين من أدوات التعمير, واضحة المعالم ثابتة الأسس جلية الأهداف, و هذه الأدوات تتمثل في المخطط التوجيهي الرئيسي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي و عليه سنحاول التطرق إلى ذلك من خلال :

- المطلب الأول : الأحكام العامة للتهيئة و التعمير .
- المطلب الثاني : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- المطلب الثالث : مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير .

(1) عادل بن عبد الله، «تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها»، مجلة الاجتهاد القضائي،

بسكرة، العدد السادس، 2008، ص.31.

## المطلب الأول : الأحكام العامة لتهيئة و التعمير.

يترتب على أدوات التهيئة و التعمير تحديد قواعد الارتفاق, إذ أنه و بالرغم من أن قانون التعمير يعد كفرع من القانون العام إلا أن له بعض المميزات الخاصة فيما يخص مادة الارتفاقات حيث أن قانون التعمير 90 29 لم يعرف ارتفاقات التعمير و لكنه أشار إليها في فحواه و في ظل غياب تعريف تشريعي عمراني لحق الارتفاق فيجب الرجوع في هذا المقام إلى القانون المدني و الذي ينص على حق الارتفاق في المادة 867" الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر...." و في هذه الحالة فان حق الارتفاق ينشأ من الوضع أو الموقع المادي للمكان غير أن الارتفاق العمراني يتميز بخصائص من حيث طبيعته. و تجدر الإشارة أن ارتفاقات التعمير المرتبة عن مخططات و أدوات التهيئة و التعمير تشكل قواعد أمرة لا تعطي الحق لأي تعويض من حيث الأصل إلا أنه في بعض الحالات الخاصة، كما في حالات المساس بالحقوق المكتسبة و المتجسدة في عمليات السحب كما هو الحال في حالة سحب رخصة البناء فيجب أن يكون ذلك بقرار معلل و أن يكون لصاحب رخصة البناء هذه، الحق في تعويض يساوي أو يناسب مقدار الضرر الذي تعرض له (1).

### الفرع الأول : الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء.

تنظم عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة و التعمير ( مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخطط شغل الأراضي) بموجب القواعد العامة المحددة لشروط البناء التي تبين القيود الواردة المشمولة برخصة البناء و الارتفاقات الخاصة بعدم البناء أو الابتعاد و الالتزامات التي تقع على طالب رخصة البناء.

(1) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008 2009 ص.29.

**أولاً : القيود التي ترد على الباني.**

في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير, تتم عملية تنظيم عملية البناء و التعمير عن طريق ضوابط و ميكانيزمات قانونية في شكل قيود قانونية تقع على عاتق الباني و تفرض هذه القيود, عند طلب رخصة البناء<sup>(1)</sup> و تشمل هذه القيود في مايلي :

**1/ عدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي :** نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 175/91 شرط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا تشملها أدوات التهيئة و التعمير, التأكد من أن البناية المراد انجازها لا يكون موقعها, حجمها, استعمالها, المساس بالسلامة و بالأمن العمومي<sup>(2)</sup>.

**2/ لا يكون البناء المراد انجازه في أرض معرضة للأخطار :** تتمثل هذه الأخطار في مختلف الكوارث الطبيعية و التي نذكر منها : الزلازل, الفيضانات, الانجراف, انخفاض التربة و انزلاقها, الجرف, فبعد التأكد من احترام قواعد البناء الاستثنائية المطبقة في هذه المناطق الخاصة و هذا من خلال دراسات من قبل المصالح المختصة في هذه الحالة يمكن منح رخصة البناء.

حيث أكد هذا القيد القانون رقم 04 02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة, الذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 04 من القانون 90 29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04 05 المؤرخ في 14/08/2004

(2) ماجدة شاهيناز بودوح, « المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء », مجلة المنتدى القانوني, جامعة محمد خيضر بسكرة, العدد 05, 2008, ص 119.

(3) نورة منصورى, قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع, دار الهدى للنشر و التوزيع, عين مليلة, الجزائر, 2010, ص.14.

**3/ عدم المساس بالبيئة :**

إن الحفاظ على البيئة يعد هدفا رئيسيا تسعى السياسة البيئية إلى تحقيقه لذا فإن أي مساس لهذه الأخيرة عن طريق البناء و الأشغال التي يتم انجازها يؤدي إلى رفض منح رخصة البناء من قبل السلطة المختصة<sup>(1)</sup> و هذا ما أكده القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

**4/ عدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية :** يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو تغيير في المعلم الأثرية و التاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون رقم 98 06 المؤرخ في 05 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة<sup>(2)</sup> كمعالم أثرية أو ثقافية و تكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

**5/ احترام القواعد الدنيا للتهيئة :** نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 185/91 على أنه يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى انجاز عمارات و مجموعة سكنية، في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير و المرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق و المخاطر الأخرى<sup>(3)</sup>.

**ثانيا الارتفاقات المقيدة لحق البناء.**

مفادها تقييد جزئيا أو كليا لحق البناء، و تقسم إلى ارتفاق البناء و ارتفاقات عدم البناء.

**1/ ارتفاقات مفروضة بحق القانون:**

لا يمكن تشيد بناء، أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها<sup>(4)</sup> و إذا كانت هذه البناءات متواجدة قبل انجاز الطريق فإنه يفترض و كأنها تبتعد بأربعة أمتار.

(1) ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دارالجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص، 15.

(2) نورة منصور، نفس المرجع، ص.15.

(3) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، ص.105.

(4) انظر المادة 05 من القانون 90 29، مرجع سابق.

كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع بخمسين مترا. من جانبي الطريق، و الابتعاد بثلاثين مترا من كلا جانبي الطريق الوطني<sup>(1)</sup> و الهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن و طمأنينة السكان.

2/ ارتفاقات عدم البناء : تتمثل ارتفاقات عدم البناء في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك و نص على بعض هذه الارتفاقات القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء و الغاز فلا تمنح الرخصة و يمنع البناء في الأماكن التي تمر منها كوابل نقل الكهرباء ذات الضغط العالي<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني : الأحكام المتعلقة بالرقابة من الأخطار الكبرى.

لضمان حماية أكبر للمنشآت في حال غياب مخطط شغل الأراضي و مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى.

و على هذا الأساس نصت المادة 19 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى<sup>(3)</sup> على أن يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي و النشاط أو الخطر الجيولوجي أو خطر الفيضانات أو البناءات المتواجدة على امتداد قنوات المحروقات أو الماء و يكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي يبين ارتفاقات عدم البناء.

و أخضع هذا القانون المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الرقابة و متابعة خاصة حسب طبيعة الخطر.

فبالنسبة للخطر الزلزالي أنشأ هذا القانون في المادة 22 منه على إجراءات تكميلية لمراقبة البناءات و المنشآت و الهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل<sup>(4)</sup>،

(1) انظر المادتين 10،11 من المرسوم التنفيذي 91/175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و

التعمير، ج ر، العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جويلية 1991

(2) نورة منصورى مرجع سابق، ص.15.

(3) انظر المادة 19 من القانون 04 20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

(4) انظر المادة 22 من نفس القانون.

كما أنه قد يشترط للقيام بانجاز مباني في أماكن معرضة لخطر زلزالي أن تشترط الإدارة في رخصة البناء، على المعني احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل، و تقود الصرامة في فرض هذه القواعد الى ما نتج عن وقوع زلزال 21 ماي 2003 و ما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم عمليات التعمير و البناء و الرقابة عليه.

و لسد هذه النقائص تدخل المشرع بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14/08/2004 الذي عدل بموجبه القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و نص في المادة 04 التي عدلت المادة 11 من القانون 29/90 على أن أدوات التهيئة و التعمير أي مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحدد الشروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية، كما تحدد هذه المخططات الأراضي

المعرضة لهذه الأخطار و كذا طبيعتها كم تبين إجراءات تحديد أو منح البناء و في كل هذه الحالات يتم تسليمها الكوارث و الأخطار مهما كان نوعها بموجب منظومة تثبت مجموعة الترتيبات و التدابير القانونية المتخذة من أجل ضمان الظروف المثلى للإعلام و النجدة و الإعانة و الأمن و المساعدة وتدخل الوسائل الإضافية أو المختصة حسبما جاءت به المادة 04 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى.<sup>(1)</sup>

و يراعي في مجال ضمان الإعلام و النجدة و الإعانة و الأمن و المساعدة أثناء إعداد مخططات التهيئة و التعمير و كذا عند منح الرخص و الشهادات كما سنراه لاحقاً.

و لهذا الغرض وفي مجال البناء تهدف منظومة الوقاية من الإخطار حسب المادة 07 من قانون الوقاية من الإخطار الكبرى إلى الأخذ بعين الاعتبار مختلف الأخطار في استعمال الأراضي و في مجال البناء من أجل التقليل من درجة قابلية الإصابة بها .

و تبين المادة 10 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى مجموع الأخطار التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية و هي :

(1) انظر المادة 04 من القانون 04 05، المرجع السابق .



- الزلزال و الأخطار الجيولوجية، الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية و الطاقوية، الأخطار الإشعاعية و النووية، الأخطار المتصلة بصحة الإنسان الأخطار المتصلة بصحة الحيوان و البنيان و مختلف أشكال التلوث الجوي و الأرضي و البحري أو المائي و كذا الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية و كرس هذا القانون رقم 20/04 ليس فقط المنظومة الوطنية الوقائية بل أيضا منظومة محلية تشمل المدنية و القرية حسب ما جاء في المادة 17 منه كما تحدد هذه المخططات المناطق المثقلة بوا تفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير الذي يأخذ بعين الاعتبار عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير، كما تبين بالنسبة للبناءات المتواجدة قبل صدور هذا القانون فتكون لها تدابير خاصة به، و أكدت المادة رقم 22 على تكريس إجراءات تكميلية لمراقبة هذه البناءات و المنشآت كما أكد هذا القانون على أن مجموع الأشغال المتضمنة في هذا القانون تعتبر ذات منفعة عمومية و أحالت طريقة تطبيقها إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد، لكن في كل الأحوال لا بد أن تأخذ بعين الاعتبار عند إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني : المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير.

لقد أقر المشرع الجزائري أدوات التهيئة و التعمير في القانون رقم 90 25 المؤرخ في 18/11/1990 و المتضمن التوجيه العقاري أحكام خاصة تتعلق بأدوات التعمير، ثم جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل بموجب القانون رقم 04 05 والذي أسس بصفة واضحة المخطط للتهيئة و التعمير المواد من 16 إلى 30 كما ضبطت كفاءات إعداد و المصادقة عليه و ذلك بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم. حيث يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" كوسيلة للتخطيط و التسيير المجالي و دليل لتنبؤات للمسؤولين المحليين و بالأخص منهم مسؤولي البلديات، كما يعد كبرنامج للتجهيزات و البنية التحتية للمدينة و للتجمعات السكنية و جاء تعريف المخطط في المادة 16 من القانون رقم 90 29 "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري

(1) نورة منصوري، نفس المرجع، ص ص.17،18.

و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>. إن المشرع الجزائري عادة لا يخوض في التعاريف القانونية تاركا هذه المسألة للفقهاء و القضاء لكن في هذا التعريف يتضح لنا بصفة جلية رغبة المشرع في إيجاد توازن بين حماية الأراضي الفلاحية و بين إشباع حاجيات المواطنين في مجال السكن و ممارسة النشاطات الصناعية . و على كل، يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة ذات أهمية بالغة كونه يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية و ذلك قصد ترشيد استعمال الأراضي، و عليه ما موضوع المخطط و ما هي كفاءات إعدادة و المصادقة عليه و هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال الفرعين الآتيين:

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

بناء على المادة 17 و 18 و ما يليها يمكن أن نقسم المخطط من حيث المضمون إلى قسمين أساسيين هما :

أولا : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

حددت المادة 18 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بشكل عام موضوع المخطط، أي أنها ضبقت الإطار العام و الخطوط العريضة التي يجب على هذا الأخير أن يحتويها لكي يجوز المصادقة عليه.

و هذه الخطوط الواجب رسمها هي :

➤ تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموعة تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

➤ تحديد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية<sup>(2)</sup>

(1) كمال تكواشت، المرجع السابق ص.78.

(2) عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 2012، ص.13.

➤ يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها

➤ تقسيم الأراضي الداخلة الى قطاعات محددة كما يلي :

❖ 1 - **القطاعات المعمرة** : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مساحات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة و الغابات و القطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات و يدخل ضمنها أيضا أجزاء من المنطقة الواجب تجديدها و اصلاحها و حمايتها

❖ 2 **القطاعات المبرمجة للتعمير** : تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المادة 21 من القانون 29/90)<sup>(1)</sup>

❖ 3 **قطاعات التعمير المستقبلية** : تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد و شروط التوسيع العمراني لكل سنة.

و تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء و لا يرفع هذا الارتفاع الى ضمان أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه المادة 22 من القانون 29/90 و في غياب هذا المخطط تمنع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة الارتفاع عدم البناء\* يرفع ارتفاع عدم البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية :

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

(1) سماعين شاما، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 203، ص.179.

\*/ارتفاع البناء : هو قيد يرد على حق البناء في بعض المناطق بحكم القانون يمنع كل شخص من انجاز مشروع عليها إلى حين رفع هذا القيد.

❖ 4 القطاعات غير قابلة للتعمير (ZMN) : هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة كبقية و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كقاعدة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة و مبينة بدقة.(1)

- و من خلال دراسة موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نلاحظ أن المشرع يحاول توضيح القطاعات قصد تسهيل التحكم في التعمير و مراقبته، لكن السؤال الذي يطرح نفسه في كل مرة : هل فعلا حقق هذا التقسيم النجاعة المطلوبة و الأهداف المنتظرة منه؟ الواقع هو الذي يجيبنا عن هذا السؤال فبالرغم من القسم التقني الواضح و الدقيق للمجال -كما سبق و أن بيناه- هناك تعدي واضح على مختلف قطاعات التعمير في مختلف ولايات الوطن سواء كانت بصفة مخططة، أو عن طريق البناء الغير الشرعي الذي انتشر في الجزائر بشكل خطير و هذا يعكس ما ألت إليه الدولة من صعوبة في التحكم في الرقابة، إذ لم تستطيع هذه الأخيرة إيجاد حلول فعالة لمراجعة هذه الظاهرة و التي يرجع ظهورها الى عدة أسباب أهمها :

- أزمة السكن

- النمو الديمغرافي المدخل الذي عرفته الجزائر.

- الهجرة الريفية التي ترجع بالدرجة الأولى إلى غياب سياسة التوازن الجهوي العادل إذ نجد أن نجد أن أهم المشاريع الاقتصادية تم إنشاؤها في المدن الساحلية الكبرى فكان من الطبيعي أن تعرف هذه الأخيرة زحفا عليها، الأمر الذي أدى إلى تضخم أزمة السكن، من ثمة سعى المواطن إلى توفير مسكن بنفسه و بأية طريقة كانت و لو كان ذلك على حساب القوانين و الأنظمة.

فكل هذه الأسباب أدت إلى تشكيل نسيج عمراني يفتقر إلى أدنى شروط التعمير مما أدى إلى خلق فوضى عمرانية رهيبية و يمكن القول أن الأمر الذي شجع و ساعد على تفاقم الظاهرة يتمثل في السياسة المنتهجة من قبل المشرع للقضاء على البناء الغير شرعي

(1) نفس المرجع، ص.180.

و المتمثلة في قوانين التسوية فسياسة التسوية فاشلة تضعف من هبة الدولة و تسقط مكانتها في أعين المواطن و تدعم ثقافة السطو على أملاك الدولة<sup>(1)</sup>

**ثانيا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.**

وفقا لنص المادة 17 من 29 90 المعدل و المتمم بتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية

1/ **تقرير توجيهي :** تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي و أفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوف يطبق فيها، و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات، تجمع بينهما مصالح اقتصادية و اجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلدية و بقرار من الوالي المختص اقليميا<sup>(2)</sup>.

2/ **نظام تضبط فيه :** القواعد المطبقة حسب كل منطقة و حسب كل الأولويات و عليه يحدد

الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء

المادة 17 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

- التخصيص العام للأراضي على تراب كل بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
  - يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.
  - يحدد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى الأساسية<sup>(3)</sup>.
  - كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة، و المتمثلة في القطاعات المعمرة و المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية وكذا القطاعات غير قابلة للتعمير<sup>(4)</sup>
- هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كقاعدة، لكن إن وجدت حقوق للبناء فيها تكون مقيدة و مبينة بدقة و هذا حسب المادة 23 من القانون 29/90 الذي سبق ذكره.

(1) ياسمين شريدي، الرقابة الادارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، فرع قانون الاعمال،

جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007 2008، ص.19.

(2) أنظر المادة 17 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

(3) أنظر المادة 18 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

(4) راجع المواد 20، 21، 22، من نفس القانون.

- وقد أضاف التعديل الصادر بالقانون 04 05 شروط البناء في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية و التكنولوجيا و نص على ضرورة تحديد الأراضي المعرضة لمثل هذه الأخطار و تلك المعرضة للانزلاق عند اعداد أدوات التعمير، كما أضاف المرسوم رقم 317/05 قواعد تفصيلية لشروط البناء في المناطق الساحلية و في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية

**3/ الوثائق و المستندات البيانية :** و تشمل على ما يلي :

- مخطط الواقع القائم يتم فيه إبراز الإطار المشيد حاليا و كذا أهم الطرق و شبكات التهيئة يحدد ما يلي :

- القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و الغير قابلة للتعمير

- بعض أجزاء الأرض كالساحل و الأراضي الفلاحية ذات الإمكانية الزراعية و الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة<sup>(1)</sup>

و عليه من خلال استعراض مشتملات المخطط، نجد أن مختلف الوثائق المكونة له، هي عبارة عن شرح و تحليل للوضع القائم، ومن خلال هذا التحليل فإنها تحاول إعطاء تقديرات مستقبلية و آفاق التنمية العمرانية

**الفرع الثاني : إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير.**

- سنتناول هذا الفرع من خلال الفقرتين التاليتين :

وفقا لنص المادة 12 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير محيط كل بلدية، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات إذا كانت تجمعها مصالح اقتصادية اجتماعية مشتركة مع الإشارة الى لكي تتحقق هذه الحالة يجب أن تكون هذه البلديات متجاورة<sup>(2)</sup>.

و عليه، فمن الضروري تحديد محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و يتم ذلك بقرار من الوالي و باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المعنية و هذا في الحالة التي يكون فيها التراب المعني تابعا لولاية واحدة

<sup>(1)</sup> عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص.16.

<sup>(2)</sup> أنظر المادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق

أما إذا كان تابعا لولايات مختلفة فان محيط تدخل المخطط يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية<sup>(1)</sup>.

و من هنا يتضح لنا أن المبدأ هو أن تغطي كل بلدية لمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، و يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته، و بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يجب أن تبين هذه المداولة ما يلي :

- التوجيهات الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط<sup>(2)</sup>.

القائمة الاجتماعية للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

فمن خلال هذه الأخيرة نجد أن المشرع وسع من دائرة التشاور لإعداد المخطط و ذلك من خلال جمع آراء مختلف الهيئات و الإدارات و المصالح العمومية، و كذا إشراك المواطنين في اخذ القرار و ذلك عن طريق الجمعيات و كل هذا بغية الوصول إلى تعامل جماعي في هذا الميدان العمراني الصعب باعتباره مشكلة الجميع و هذا شيء ايجابي غير أنه للأسف نجد المواطنين غير منظمين في شكل جمعيات الأمر الذي لا يمكنهم و لا يسمح لهم بالمشاركة في إعداد مثل هذه المخططات

أما بالنسبة لجمع الآراء الإدارة العمومية و المصالح و الهيئات العمومية فان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يبادر بذلك، فيصدر وفقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي 177/91<sup>(3)</sup> قرار يبين قائمة الجهات التي تستشار بصفة وجوبية. و لهذه الأخيرة ستون يوما "60" من تاريخ تبليغ مشروع المخطط الموافق عليه بمداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية من أجل إبداء رأيها، و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافق<sup>(4)</sup>.

(1) بشير التجاني، تحضير التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص.68.

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق، و المتعلقة به، ج ر، العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جويلية 1991.

(3) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مرجع سابق.

(4) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مرجع سابق.

و لقد ذهب المشرع إلى أبعد من ذلك في التعديل الأخير، و من أجل توسيع دائرة التشاور و الحوار في إعداد المخطط، حيث أنه وسع من دائرة الهيئات التي يجب أن تستشار وجوبا، إذ أضاف الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالبيئة، التهيئة العمرانية و السياحية.

و لقد أحسن ما فعل، ذلك لكونه هذه الأخيرة، لها علاقة مباشرة بالتعمير و بعد ذلك يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة خمسة و أربعون يوما "45" فيصدر هذا الأخير قرار بهذا الصدد:

- يحدد كليات إجراء التحقيق العمومي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق العمومي من تاريخ انتهائه<sup>(1)</sup>.

و بعد انتهاء التحقيق العمومي، الذي هو عبارة عن تحقيق حول محاسن ما جاء في مشروع المخطط و مساوئه ، قد يحدث تعديل هذا الأخير و قد لا يحدث ذلك الأمر مرتبط بما جاء في خلاصات التحقيق و هو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 26 من قانون التهيئة و التعمير كالتالي :

"يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار خلاصات التحقيق"<sup>(2)</sup>.

و بهذا تنتهي مرحلة إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فبعد الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي، يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه و هو ما سنتناوله في الفقرة الثانية :

**الفقرة الثانية : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .**

و بعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين و المتدخلين في التهيئة و التعمير، تأتي مرحلة المصادقة وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91 177 بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا،

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مرجع سابق.

(2) أنظر المادة 26 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.



و ذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف و ليس من أجل أن يبدي رأيه الخاص كما هو الحال بالنسبة لمخطط شغل الأراضي ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية. لذا لا بد من الحصول على رأي المجلس الشعبي الولائي قبل المصادقة عليه في حين أن مخطط شغل الأراضي يأتي ليفصل ما جاء في هذا الأخير لذا نكتفي فيه برأي الوالي الذي هو عبارة عن رأي تقني، و لا داعي لطلب رأي المجلس الشعبي الولائي من جديد ما دام أنه أبدى رأيه في المخطط الرئيسي فان المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" تكون على ثلاثة مستويات

- من الوالي المختص إقليميا بعد مشاوره المجلس الشعبي الولائي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.
  - من الوزير المكلف بالتعمير و الجماعات المحلية بالنسبة للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 ألف و 500 ألف نسمة.
  - بمرسوم تنفيذي، بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير و بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 500 ألف نسمة<sup>(1)</sup>.
- غير أنه تجدر الإشارة إلى أن أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر لا تتوافق مع أحكام المادة 27 من القانون 29/90، و هذا بالرغم من أنها جاءت تطبيقا لها، و بالرغم من أنها أشارت إليها صراحة في فحواها، و يتجلى عدم التوافق هذا فيما يلي :
- القرار المتخذ من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها مئتا ألف 200000 ساكن و يقل عن خمس مائة ألف 500000 ساكن لا يمكن أن يتخذ من الناحية القانونية مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية وحده كما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 91 177 و إنما يجب أن يتخذ مع الوزراء المعنيين كما هو منصوص عليه في القانون 90 29 من جهة .

(1) أنظر المادة 27 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق

و من جهة أخرى، نجد أن القرار المشترك المتخذ من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزراء مشروط في المرسوم التنفيذي 91 177 باستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في حين أن القانون 90 29 نجده لم ينص إطلاقاً على هذه الاستشارة<sup>(1)</sup>.

لذا نجد أنه من الأجدر أن يتم تعديل المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 177 حتى نتمكن من تطبيق ما جاء في قانون 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير تطبيقاً سليماً، و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يبلغ للوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالتعمير و مختلف الأقسام الوزارية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية و الولائية المعنية<sup>(2)</sup> و يندرج هذا المسار المتدرج بصناعة قرار المصادقة في مسعى للدولة

على ضمان تنسيق أدوات التهيئة و التعمير و تصاميم التهيئة العمرانية و مراقبتها تكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية و التنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية.

لكن هذا المسعى النبيل، لم يتحقق ميدانياً بالقدر المنتظر منه و ذلك لعدة أسباب نذكر منها :

- ضعف القدرة الفنية و المهارات التقنية للبلدية فيما يتعلق بالموارد البشرية و الهياكل التقنية.
- العامل الزمني : حيث يؤدي ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد و الموافقة ثم المصادقة، و التي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات.

- تشابك أدوات التهيئة و التعمير و أدوات التهيئة المجالية :

- و في هذا الصدد تطرح بجدية مشكلة توافق أدوات التهيئة و التعمير مع متطلبات و برامج و أهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية و بالتالي إمكانية حدوث تعارض بينهما.
- التعديلات على التوجيهات التخطيطية<sup>(3)</sup>.

(1) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.24.

(2) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مرجع سابق.

(3) ياسمين شريدي، نفس المرجع، ص.24.

### المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي.

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير، و نظرا لأهميته لا بد من التعريف به فهو منصوص عليه في المواد من 31 الى 36 القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و يبين أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

هذا المخطط هو ملفات" التخطيط المحلي للأراضي - المساحات - الذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية و تلك الموجهة للتعمير، و الطبيعية منها، كما يعتبر وسيلة قانونية لضبط استعمال الأراضي، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي و يقسمها إلى مناطق ( ZONE ) كما يبين حسب المناطق، القواعد المتعلقة بحقوق البناء، و كذا وجهة و طبيعة المباني و كيفية انجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها، مظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة و الارتفاقات والتي من شأنها تحديد و تقييد إمكانيات البناء و أحيانا منعها هذا في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يجب ان يغطي هذا المخطط كل البلدية او جزء منها (1).

و سنتطرق الى هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

#### الفرع الأول : أهداف و محتوى مخطط شغل الأراضي.

وفقا لنص المادة 31 من القانون 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعبير ، فان مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء و لهذا فان من أهداف مخطط شغل الأراضي مايلي :

#### أولا: أهداف مخطط شغل الأراضي.

من أهداف شغل الأراضي :

يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية بالشكل الحضري ، و التنظيم و حقوق البناء.

(1) منصورى نورة، المرجع السابق، ص.20.

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية وكذا الارتفاقات، كما يعين مساحات الأراضي الفلاحية و الغابات الواجب حمايتها و تهيئتها.
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها و ترميمها<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي.

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 178/91 على نوعين من الوثائق :

1 وثائق مكتوبة : هي عبارة عن لائحة تنظيم تشمل على الخصوص

ا/ مذكرة تقديم : تبرز فيها ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي أو برنامج البلدية أو البلديات المطبق فيها.

ب/ نظام: الذي يعتبر مجموعة من القواعد التي تحدد بكل دقة طبيعة و شروط و إمكانيات استعمال الأرض كما تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة<sup>(2)</sup>.

كما تبين هذه القواعد شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها ، وخصائص القطع الأرضية ، وموقع البناية بالنسبة للطرق العمومية المجاور لها ، وارتفاق المباني و مظهرها الخارجي و مواقف السيارات.

إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ، ومواقعها، والطرق المؤدية لها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة والتي تتحملها الجماعات المحلية وتوضح أجال انجازها<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

(2) منصور نورة، نفس المرجع، ص.30.

(3) ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص.28.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل المرسوم السابق المحدد لإجراءات الاعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي ومحتوى الوثائق الخاصة ، أضاف ضوابط خاصة بالإخطار الطبيعية والتكنولوجي

**2/ الوثائق البيانية:** وهي عبارة عن مستندات ومخططات تعتبر تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعده وإحكام هذه الوثائق البيانية تعد بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير . حيث عدتها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 178 المعدل المتمم هذه الوثائق و المستندات هي عبارة عن تجسيد تقني لما تضمنته لائحة التنظيم من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.(1) ونجد إن المشروع في التعديل الأخير لـ 2005، اشترط خريطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وهذا ما نصت عليه المادة 18 المعدلة والمتممة من المرسوم التنفيذي 91 178.(2)

وعليه فإن أدوات التهيئة والتعمير ،بالرغم من إنها للوهلة الأولى لا تبدو علاقتها وطيدة بالرقابة ،غير انها في حقيقة الأمر تعد من بين العناصر التي تقلل من الخسائر التي قد تترتب عن الكوارث الطبيعية خاصة وان قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 05 قد نصت على الخطر النهائي للبناء في المناطق المصنفة زلزالية .

### الفرع الثاني : إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

لقد انتهج المشرع في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع وجود بعض الخصوصيات المتعلقة بمدة التحقيق العمومي و بالمصادقة عليه النهائية.

(1) أنظر المادة 04 من القانون 04 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90، المؤرخ في 01

ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، الفقرة الثانية، ج ر، عدد 51 لسنة 2004

(2)التعديل الوارد في المادة 18 ، في الفقرة ج وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 318/05

المؤرخ في 10/09/2005 المعدل للمرسوم التنفيذي 91/178 ، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة على محتوى الوثائق المتعلقة به. ج ر، عدد 62 ، من سنة 2005.

لذا سنتناول هذا الفرع بنوع من الاختصار و ذلك تفاديا لتكرار ما تناولناه تفصيلا عند دراستنا لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه وذلك على النحو التالي :

### الفقرة الأولى : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

يقرر أعداد المخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية ويجب ان يتضمن الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، وبيانا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup> وبيادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات<sup>(2)</sup> كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي و يمهلهم مدة 15يوم ،ابتداء من تاريخ استلامه الرسالة للإفصاح عن ما كانوا يريدون ان يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(3)</sup> وبعد انقضاء مهلة 15يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بضبط قائمة الشركاء الذين أيدوا رغبتهم في المشاركة في إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي، من خلال إصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية.<sup>(4)</sup>

والجمعيات التي طبلت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، يتم نشر القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني، و يبلغ القرار بجميع الشركاء و كذا الجمعيات، و تمهل مدة 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها.

### الفقرة الثانية : المصادق على مخطط شغل الأراضي.

على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فان المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91 178 ، مرجع سابق.

(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91 178 ، مرجع سابق.

(3) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 178 ، مرجع سابق.

(4) وناس يحيى ، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه ، قانون عام ، جامعة أوبكر بفايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2007 ، ص.47.

و ذلك بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج و الخلاصات التي جاء بها التحقيق العمومي .  
و عليه نلاحظ أنه، بالرغم من أن البلدية هي المسؤولة الأولى عن إعداد المخططات و تنفيذها و ذلك بمقتضى مداولات مجلسها الشعبي، إلا انه نجدها خاضعة دائما لرقابة الهيئات المركزية بحجة أن الدولة أصبحت بعيدة عن فرض تعليمات على البلدية في مجال الأعداد والمصادقة على مخططات شغل الأراضي ، إلا إنها في حقيقة الأمر تعد هذه الرقابة مركزية.(1)

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي، يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا ،وكذا مدير التعمير ،والغرف التجارية والفلاحية ،ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها.(2)

ومهما يكن من الأمر فان المشكل كما سبق وان ذكرناه ليس في إعداد المخططات والمصادقة عليها وإنما المشكل يكمن في احترام ماجا فيها و وضعها رهن التطبيق. فالمشكل ليس الالتزام القانوني فالنصوص القانونية نوجودة بل يبقى الالتزام التفائي للمواطنين و لهذا أكد الأستاذ رحمانى أحمد : "بضرورة اقتناع المواطنين بكل الوسائل المشروعة".

وتجدر الاشارة في الأخير إلى انه مادام إن انجاز أدوات التعمير يتم باشتراك مختلف الهيئات والإدارات المعنية بمبادرة من الجالس الشعبية البلدية فان مراجعتها و تعديلها يكون أيضا بعد المصادقة عليها بمداولة اخرى حسب الاجراءات المنصوص عليها في القانون 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.(3) و تلك المنصوص عليها في المراسيم التنفيذية له.

و من خلال كل ما سبق ذكره ، تبدو مسؤولية البلدية جلية في حالة تصنيف أرض على هذه الأدوات ، و ان يكون انجازها غير مطابق للقانون ، خاصة في حالة تصنيف أرض على أساس أنها صالحة للبناء ، ثم يكتشف بعد ذلك أنها ليست كذلك

(1) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.30.

(2) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91 178 ، مرجع سابق.

(3) أحمد رحمانى : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للادارة، المجلد 4 ، العدد 2 1994 ، ص 05، نقلا عن حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009 ، ص.113.

كأن تكون منطقة زلزالية و مهددة بالانزلاق علما أن البلدية قد تمنح دراسة الملف التقني الى الخواص في اطار مكتب الدراسات لاعداد مخطط شغل الأراضي و من الممكن هنا تصور مسؤولية البلدية

على أساس أنها أول من يقوم بالمراقبة عند انجازها أدوات التعمير بالنسبة للأراضي و التي تعد جزءا من العقار العمراني.

الا أنه ما لا يجب اغفاله هو ممارسة البلدية لهذه الرقابة يتم عن طريق وسائل أخرى ترجمت لهذه الأدوات ، اذ لضمان احترام هذه الأخيرة وضع المشرع ميكانيزمات أخرى تضمن فعليا تجسيد هذه الأدوات و تحقيقها على أرض الواقع و ذلك عن طريق رخص و شهادات التعمير و البناء.(1)

والتي سنتعرض لها في المبحث الثالث من فصلنا الأول.

---

(1) ياسمين شريدي، نفس المرجع ، ص.31.



### المبحث الثالث : الرقابة الإدارية القبلية باستعمال رخص وشهادات التعمير .

لقد حاول المشرع الجزائري وذلك من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،وباقى النصوص التشريعية والتنظيمية بعده، ان يحدد آليات الرقابة الإدارية المسبقة في ميدان العمراني .

فبعد إعداد أدوات التعمير ،تأتي الوسائل المجسدة لها و المتمثلة في مجموعة من الرخص و الشهادات لتراقب كيفية استعمال الأراضي العمرانية حيث إنها تعطي معلومات أو تعد قيودا يجب اسفاؤها قبل الشروع في اي بناء أو إحداث تغيير او هدم .

ومن ثمة ،سوف نتعرض حسب أهميتها بالنسبة للجانب الرقابي ،فهناك رخصتين مهمتين تتعلقان بالتهيئة والتعمير هما :

رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة ثالثة اقل أهمية وهي رخصة الهدم وهي من مستحدثات القانون رقم 29/90 .

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الأخير لم يتطرق الى الشهادات المتعلقة بالتعمير إلا في نص المادة 51 منه ،والتي اشار فيها الى شهادة التعمير ،والسبب يرجع الى إن أهمية هذه الأخيرة تكون اقل من الرخص ،إذ عادة ما تكون إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك في حين أن استصدار الرخص يكون جوهري من اجل استعمال الحق<sup>(1)</sup>.  
 أول رخصة نركز عليها هي رخصة البناء وذلك لأهميتها باعتبارها الرخصة الأكثر طلبا والنزاعات بشأنها كثيرة.

ثم سنتطرق إلى باقي الرخص المتعلقة بالتجزئة والهدم و التي أحكامها قليلة مقارنة مع رخصة البناء، زيادة على ان المشرع قد اجمع بين إحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة ، فنقادينا تكرارها عند تطرقنا لرخصة التجزئة واكتفينا بما يختص به هذا لأخيرة فقط.

وعليه قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب :

- المطلب الأول: رخصة البناء
- المطلب الثاني : رخصة التجزئة
- المطلب الثالث: رخصة الهدم

<sup>(1)</sup>سماعين شامة ، المرجع السابق، ص.217.

## المطلب الأول : رخصة البناء .

الأصل أنه للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية و استغلالها و التصرف فيها، و كذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة و من باب أولي الحق في البناء .

الآن و بالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة، بأن لا تتعارض مع النظام العام العمراني و أساسه، التي تقتضي وضع الضوابط و أحكام الرقابة لا سيما على عمليات البناء و هذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها و حتى تقوم في الأخير طبقا للقواعد الهندسة المعمارية المرسومة لها و على هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة و السكنية العامة و الأمن العام، و كذا ضرورة مراعاة النسق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة.(1)

و من أجل ذلك اهتم المشرع بثلاثة انواع من الرخص كونها تلعب دورا وقائيا في اطار الرقابة الادارية القبلية في مجال التعمير و البناء و ذلك من خلال وضع ميكانيزمات و المقاييس القانونية التي يتعين التقيد بها عند الاقدام على تشييد أي بناء و ذلك تقاديا لوقوع كوارث و أضرار يمكن تجنبها لو أحترمت هذه المقاييس و القواعد بقدر أكبر من الصرامة و الحزم.

و عليه فما مفهوم هذه الرخصة؟ وما مجال تطبيقها؟ و ما هي الاجراءات المتبعة من أجل استصدارها؟.

و هذا ما سنتطرق اليه من خلال الفروع التالية :

### الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء.

سنتطرق الى هذا الفرع من خلال ما يلي :

#### أولا : مفهوم رخصة البناء و نطاق تطبيقها:

ان النظام القانوني لرخصة البناء يقوم على وضع تعريف لها و تحديد خصائصها الأساسية.

و هذا ما سنتناوله في الفقرتين التاليتين :

(1)عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ط 1 ، الدار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2005 ، ص

**1/ مفهوم رخصة البناء :**

غالبا ما تتفادى التشريعات الخوض في مسألة المفاهيم، فاسحة المجال للفقهاء و القضاء الذان يعترف لهما بمساهمتهما في شرح العديد من المسائل القانونية، ليكتفي المشرع عند تدخله بوضع القواعد القانونية لتنظيم تدخل كل من السلطة الادارية و مالكي العقارات في مجال اقامة و تشييد البنايات ، و هذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط و فرض سياسة متناسقة للتهيئة و التعمير.<sup>(1)</sup>

**أ/ تعريف رخصة البناء :**

باستقراء التشريعات الخاصة بالأنشطة العمرانية خاصة منها القانون 29/90 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 نجد ان المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف دقيق لرخصة البناء غير بيان اشتراطهما لاقامة أي بناء و كونها احد الامثلة الكثيرة عن نظام الترخيص و تطبيق من تطبيقاته و الترخيص هو الاذن الصادر عن الادارة المختصة لممارسة نشاط معين ، و الترخيص ما هو الا وسيلة و من وسائل الضبط الاداري، و هو عبارة عن قرار صادر من السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع، و لهذا الأسلوب تطبيق واسع في مجال حماية البيئة لاسيما التشريعات الأوروبية، و في هذه الحالة و جب الرجوع الى رأي الفقه الذي تعرض الى تعريف دقيق لرخصة البناء<sup>(2)</sup> من خلال جملة التعريفات التالية :

هي : ( قرار اداري ترخص بموجبه السلطة الادارية المختصة بالبناء بعد ان تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية ).

كما أعطي لها تعريف : ( الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في اقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم ).

<sup>(1)</sup> ياسمين شريدي ، مرجع سابق، ص.33.

<sup>(2)</sup> عفاف حبة ، «دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران»، مجلة المفكر، العدد السادس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص.310.

و هنالك من الفقهاء من يعرفها على أنها قرار اداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه باجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.(1)

على كل و مهما تعددت التعاريف الفقهية، فانه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص ( طبيعيا او معنويا ) باقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم و قواعد العمران.(2)

**ب/ خصائص رخصة البناء :** تشترك رخصة البناء باعتبارها تطبيق من تطبيقات نظام الترخيص مع جملة التراخيص الأخرى بعدة خصائص أهمها :

1/ باستقرار نص المواد 40 41 42 من المرسوم التنفيذي 91 176 فيتضح أن رخصة البناء هي قرار اداري صادر عن ارادة منفردة و هي جهة الادارة و المحددة قانونا فان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

2/ رخصة البناء من رخص الضبط التي تهدف الادارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة و القبلية على انشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و عدم تركها للأهواء و الأفراد.

3/ رخصة البناء ذات طابع تقديري تؤكد الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها المركز القانوني لطالبا في حالة قبولها بالبناء أو الإبقاء على نفس المركز القانوني دون تغيير و حالة الرفض.

4/ رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية التي ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء على سلطتها التقديرية و بالتالي لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو قبوله إلا بعد مراعاة الأحكام التشريعية التنظيمية ، لاسيما في مجال البناء و النظافة و الأمن و حماية الأراضي الفلاحية.

(1) سميرة معاشي، « أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري و مدى تأثيرها على البيئة »، مداخلة في اطار الملتقى الدولي للبيئة و العمران ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009 2010.

(2) عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص ص. 14، 20 .

غير أنه هنالك من يرى أن يكون للإدارة السلطة التقديرية الواسعة في مجال منح رخص البناء، و بالتالي فإن الإدارة ليست مقيدة بما نص عليه المشرع فقط، إذ أن النص التشريعي جاء عاما.

ثم جاء القانون 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي نص صراحة في المادة 52 على ضرورة الحصول على رخصة البناء، و من هنا يظهر التوفيق بين قواعد العمران و حماية البيئة بصفة جد واضحة و هذا ليس من خلال المواد التي ذكرناها سابقا فحسب و إنما نجد أن المادة الأولى منه تؤكد هذه الحماية و نفس الشيء قد أكدته المادة الأولى من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية التي نصت على تهيئة و ترقية مناطق التوسع يتم في إطار الاستعمال العقلاني و المنسجم للفضاءات و الموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.

و من خلال ما سبق فإن السلطة التقديرية للإدارة في منح رخصة البناء تمتاز بالمرونة و المراقبة التشريعية الصارمة سيما إذا تعلق الأمر بالمناطق المحمية .

5/ رخصة البناء ذات طابع وقائي و هذا من خلال وضع الضوابط و الأحكام العامة للبناء لمنع وقوع كوارث و أضرار في جميع المجالات.(1)

## 2/ نطاق تطبيق رخصة البناء :

يمكن دراسة مجال رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي نحدد من خلاله أعمال البناء محل الترخيص، و الثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة كما يلي :

أ/ النطاق الموضوعي لرخصة البناء :

لقد حددت المادة 52 من قانون 90 29 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء و عليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على هذه الأخيرة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب انزال العقوبة المناسبة على المخالفين و يمكن حصر هذه الاعمال في :

(1) سميرة معاشي ، مرجع سابق.

**f1 انشاء المباني :**

و يقصد بالانشاء، الاحداث و الايجاد، فانشاء المباني يعني استحداثها و ايجادها من العدم للشروع ثم البدء في اقامتها لأول مرة.

**f2 تمديد المباني الموجودة :**

تجدر الاشارة هنا الى أن المشرع لم يكن دقيقا في هذه النقطة، فهل يقصد التمديد الأفقي للبنية ام التمديد العمودي أم كليهما معا؟  
و لعل ما يوحي لنا بأن المعنى بنصرف الى تمديد البنايات أفقيا أي توسعها هو اشارته الى عمل آخر هو تغيير البناء الذي يمس الحيطان و مع ذلك تعليتها، هذا ما يدعونا الى اعتبار ان المقصود هنا هو التوسعة فقط .

**f3 تغير البناء :**

فالتغيير الذي قصده المشرع هنا، يشمل فقط الحيطان الضخمة او الواجهات الخارجية للمباني التي نفضي الى ساحات عمومية و عليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعلية المبنى، أو تعديل في الواجهة الخارجية له.

**f4 اقامة جدار للتدعيم أو التسييج :**

المقصود بالتسييج هو تقوية المبنى و ازالة ما به من خلل، و لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل اجرائه لخطورته البالغة و من ثمة بحاجته لرقابة ادارية و فنية خاصة من سلطة الضبط.<sup>(1)</sup>

و عليه فان كل هذه الاعمال التي تجري على العقار، لا يجوز قانونا أن تتم بعمل انفرادي تلقائي و شخصي من مالك العقار أو شاغله القانوني، بل يتعين انجازها الرجوع الى الجهة الادارية المختصة لاستصدار رخصة ادارية بذلك، بالجميع شروطها و مقوماتها القانونية و التقنية التي لا يتوافر عليها الراغب في انجاز البناء.

**ب/ النطاق المكاني لرخصة البناء :**

لقد أكد المشرع الجزائري مثل نظريه الفرنسي أن شرط الحصول على رخصة البناء يسرى في كافة التراب الوطني ، فالرخصة واجبة .

(1) عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 20،14.

غير أن هذا المبدأ كرس بصفة تدريجية فقانون 82 08 مثلا أعفى البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 الى 2500 ساكن من هذا الشرط لكن بالرجوع الى القانون الساري المفعول، لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء الا بموجب المادة 53 من قانون 90 29 التي استتنت فقط البناءات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني و التي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافرها مع الاحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء.(1)

و لقد أحسن- في نظرنا- المشرع العمراني حيث تعتبر قفزة عملاقة حينما قلص من تلك الاستثناءات و أصبحت هذه الوسيلة الرقابية الزامية على جميع المناطق ، و ذلك كما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي ذكرناها في النطاق الموضوعي للرخصة، و هذا نظرا لارتباط البناء بالكثير من المصالح العامة و الخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية.

و بعد تحديدنا لمفهوم رخصة البناء و نطاق تطبيقها ، سنطرق الى الاجراءات التي يجب القيام بها من اجل الحصول عليها.(2)

### ثانيا : اجراءات الحصول على رخصة البناء .

تشرط جميع تشريعات العمران في العالم من اجل الحصول على رخصة البناء اتباع اجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء ، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب الى الجهة الادارية المختصة حيث تقوم هذه الاخيرة بفحص الطلب و دراسته، و بعدها تقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

### 1/ طلب الحصول على رخصة البناء :

ان موضوع منح رخصة البناء يبدأ بتقديم طلب الى الجهة الادارية المختصة، اذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة دون تقديم طلب بذلك، الامر الذي نصت عليه قوانين التعمير في كل الدول و منها الجزائر.(3)

و دراسة طلب الحصول على الرخصة تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب(1) و مضمون الطلب(2) و هو ما سنوضحه كالاتي :

(1) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.37.

(2) عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص.20.

(3) نفس المرجع، ص.38.

**أ/ الشروط المتعلقة بطالب الرخصة :**

نصت المادة 50 من القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة و التعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الارض و يمارس في ظل احترام الاحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ، و اكدت ذلك المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و التي بينت صفة طالب رخصة البناء و هم : المالك الوكيل المستأجر لديه المرخص له قانونا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناء.(1)

**1/ المالك :** تثبت صفة المالك حسب الاحكام القانونية المعمول بها ، و تتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة ، و صاحب العقد الاداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

**2/ الوكيل :** و يقصد به الوكيل عن المالك : و تكون هذه الوكالة حسب أحكام القانون المدني ، و ما دام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فان الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة و ليست خاصة.

**3/ المستأجر لديه المرخص له قانونا :** صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة ، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.(2)

**4/ المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية :** و يقصد بها هنا المؤسسات و الهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك المرفقية ، لأنها لا تعتبر مالكة . ذلك و حسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء ، اذا تطلب ذلك استغلال الارض المرفوقة.

**5/ صاحب شهادة الحيازة :** أجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس الاثار المالك.(3)

(1)أنظر المادة 05 التي تعد أحكام المادة 55 من القانون 29/90 من القانون 04 05، مرجع سابق.

(2)مخلوف بوجدر، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2009، الجزائر، ص.53.

(3)بيلي زروقي، تقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2000، ص.22.



و نضيف في هذا الاطار الى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

كما نص قانون التوجيه العقاري، و بالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.

هذا و قد اشترطت بعض النصوص الخاصة على قيود تخص بعض البناءات نظرا لموقعها منها :

#### 6/ البناءات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة :

اشترطت المادة 35 من القانون 29/90 لانجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة ، و لا تسلم الا للملاك الحائزين أو الشاغلين في نطاق احتياجاتهم الذاتية.

كما نص نفس القانون على أن حقوق البناء في الاراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة و حصر البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على المنشآت المتواجدة بها، شرط ان تكون هذه الارض مندرجة ضمن المخطط و استشارة وزارة الفلاحة.(1)

و أخيرا نخلص الى ان مختلف التشريعات حاولت أن تبسط من اجراءات الحصول على رخصة البناء ، ابتداءا من صفة الطالب الى عدة أشخاص شريطة أن تثبت صفتهم اما بالعقد او الوكالة أو غيرها.

#### 2/ من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء :

ان محتويات ملف رخصة البناء كثيرة ، حيث هنالك وثائق تثبت صفة الطالب ، و هنالك وثائق أخرى خاصة بالبناء و التي يغلب عليها الطابع التقني و التي سنتعرض لها كالاتي :

أ/ الوثائق الادارية التي تثبت صفة الطالب :

نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحياة كما سبق بيانه أعلاه أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 و ما يليها من القانون المدني الجزائري.(2)

(1)نورة منصور، المرجع السابق، ص ص. 42، 43.

(2)العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الرابعة

عشر، الجزائر، 2005\_2006، ص.9.

**ب/ وثائق تقنية تبين انسجام المشووع مع قواعد العمران :**

ان أي منطقة من المناطق الخاصة يجب ان تتضمن بعض الوثائق و المخططات المتعلقة بموقع أو مكان انجاز البناء و كذا طبيعة النشاط ، و هي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المذكور اعلاه كتصميم المواقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 و مخططات كتلة البيانات على 1/200 أو 1/500 يتضمن جمع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق و ارتفاعاتها و المساحة الاجمالية المبنية و كذا البيانات المتعلقة باحترام المساحة المرجعية اذا ما تعلق الامر ببناء فوق الاراضي الفلاحية و كذا ارتفاع البناءات ضمنها تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية ، كما يتضمن بعض الوثائق اذا ما تعلق الامر بحماية البيئة كاستصدار مذكرة بالنية للمباني الصناعية تبين و مستوى الضجيج و كذا قرار الوالي بانشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة.(1)

**ج/ تأشيرة المهندس المعماري :**

ان الوثائق المقدمة لطلب رخصة البناء يجب ان تصدر من قبل ذوي الاختصاص و الخبرة و الذي يحمل تأشيرة المهندس المعماري الذي أنشأ هذه الشروط التي أدرجت في أحكام المادة 55 من قانون التهيئة و التعمير و التي أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط أن يتم اعدادها بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية، و تؤشر من طرفهما و ذلك في جميع الحالات.

و حسن ما فعل المشرع عند اشتراطه هذا الاجراء و الذي يهدف من ورائه تشديد الرقابة لأن العمل بالاشتراك بين مهندسين سيقبل حتما من فرض الوقوع في الخطأ و هذا في وجهة نظرنا أمر جد ايجابي.(2)

(1) نفس المرجع، ص.9.

(2) رمزي حوحو، «رخصة البناء و اجراءات الهدم في التشريع الجزائري»، مجلة المفكر، العدد الرابع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص.223.

**3/ إجراءات ايداع الطلب :**

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فان طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها و ذلك في 5 نسخ و يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور أعلاه و التي لا بد أن تكون مطابقة لشكل الملف على النحو المنصوص عليه، و يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه اجراء بين مطابقة الوثائق المقدمة و صلاحيتها و يثبت كذلك تاريخ ايداع و الذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الاجال القانونية للبت في الطلب من قبل الادارة<sup>(1)</sup>.

**الفرع الثاني : نطاق سلطة الادارة في البت في طلب الرخصة .**

بعد ايداع طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، على هذا الأخير ارسال الطلب الى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته و التحقيق فيه لتأتي فيما بعد مرحلة البت في الطلب من قبل الجهات الادارية المختصة اما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

**أولا : الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء**

حدد قانون التهيئة و التعمير الجهات المختصة باصدار قرار رخصة البناء و ذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي، وزير التعمير، حيث يختلف الاختصاص باختلاف طبيعة البناء و أهميته<sup>(2)</sup>.

**1/ صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي :**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء و ذلك :  
أ/ باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية : و ذلك مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 65 و 66 من القانون 29/90 يسلم رخصة البناء بالنسبة لجميع القطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي

(1) رمزي حوحو، نفس المرجع، ص.222.

(2) عفاف حبة، مرجع سابق، ص.317.

و في هذه الحالة يجب أن يرسل نسخة من الملف الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من ايداع الملف لابداء رأيها حول مدى المطابقة بعدها يصدر القرار المتعلق بالرخصة البناء و يبلغ الى صاحبه في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب ( المادة 1/43 المرسوم التنفيذي 176/91 ).

ب/ يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة : في حالة غياب مخطط شغل ( المادة 3/65 من القانون 29/90 ) فيخضع في هذه الحالة للسلطة السلمية للوالي، و يترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي أثارا متعدد منها :

- الخضوع للوصاية الادارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة.

و في هذه الحالة يتم ايداع الملف الى مصالح التعمير و البناء بالولاية في أجل 8 أيام من تقديم ملف الطلب الرخصة و لتبدي رأيها حول المطابقة و يرصد لها أجل مدته شهران لاعادة الثلاثة نسخ من الملف المرفقة برأيها، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء الى الطالب<sup>(1)</sup>.

## 2/ صدور الرخصة من الوالي :

لقد أعطت المادة 66 من قانون 29/90 سلطة البت في طلب رخصة البناء للوالي و هذا اذا تعلق الأمر ببعض المشاريع و البنايات التي رأى فيها المشرع الأولوية و درجة من الأهمية كالبنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية، منشآت الانتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الاستراتيجية ، البنايات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44 45 46 47 98 من القانون 29/90 و هي جميع المناطق المحمية و بعد موافقة الهيئات المعنية.

ويتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم

176/91

(1) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص.104.

### 3/ صدور رخصة البناء من الوزير المكلف بالتعمير :

طبقا لنص المادة 67 من القانون 29/90 للوزير المكلف بالتعمير و البناء سلطة تسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية و الجهوية و ذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>(1)</sup>.

#### ثانيا : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء.

يشمل التحقيق مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التعمير ، اذ لا يمكن أن يرخص بالبناء اذا كان المشروع المتعلق به مخالفا لها .

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالامن و النظافة ، و الفن الجمالي ، و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد و حتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية ، ينبغي عليها أن تستشير بصفة خاصة مصالح الحماية المدنية و مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية و التي ينبغي أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي ، و في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة. أما بالنسبة لمواعيد التحقيق ، نجد أن المشرع الجزائري أعتمد في تحديدها على الجهة المختصة بمنح الرخصة ، في حين أن المشرع الفرنسي اعتمد على حجم البناء و كثافته و عليه فان الأساس المعتمد من قبل هذا الاخير يعد أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق لا يمكن أن يستغرق وقتا للتحقيق كم يستغرقه مشروع عمارة من 10 طوابق مثلا<sup>(2)</sup>.

#### ثالثا : حالات البت في طلب رخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقق فيه ، يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها ، فقد يكون بالموافقة ، و قد يكون بالرفض، و قد يكون بتأجيل البت في الطلب.

#### 1/ القبول الصريح بمنح رخصة البناء : يجب الاشارة بداية الى أن قانون 29/90 قد ألغى

رخصة البناء الضمنية بصفة نهائية و التي بموجبها يعتبر سكوت الادارة عن الرد مدة 60 يوم بمثابة قبول ضمني ، ينتج نفس الاثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

(1) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.43.

(2) لعويجي عبد الله، نفس المرجع، ص. 114.

فالمشرع في قانون 29/90 لم ينص على هذه الأخيرة، بل أكثر من ذلك أعطى في نص المادة 63 منه سكوت الإدارة بعد مضي المدة القانونية للرد معنى الرفض لا القبول. و هكذا متى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات اللازمة و كانت أعمال البناء مطابقة لتوجيهات أدوات التعمير، قامت الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب و بذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضيات المستفيد و بمباشرة الأشغال. و يمكن للإدارة في حالة قبولها تسليم الرخصة أن تجعلها مصحوبة اما بتحفظ أو اقترانها بفرض التزامات معينة كالآتي<sup>(1)</sup>:

#### أ/ منح الرخصة بتحفظ :

ان منح الرخصة بتحفظ هو قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء و لكن مع تعديل جزئي له من اجل مراعاة مقتضيات خاصة اذ تنص المادة 27 من المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة لتهيئة و التعمير " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو اذا كانت البناءات المزمع انشاؤها تمس بأهمية المناظر الطبيعية و المعالم الأثرية". و من الضروري أن تبين الإدارة في حالة التحفظ أوجه هذا التحفظ ، كما عليها التقيد بحالاته الواردة حصرا في المرسوم المذكور أعلاه<sup>(2)</sup>.

#### ب/ منح الرخصة بالتزام :

تقتضي هذه الحالة ارفاق القبول مع الزام طلب الرخصة بالقيام بأعمال التهيئة في حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعته أو لموقعه يحتاج الى تهيئة خاصة و خدمات خاصة كانجاز شبكات التطهير بالنسبة للعمارات الا اذا كانت مبرمجة ضمن مخطط شغل الأراضي اذ يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات و الخدمات التي يجب على الباني أن يحترمها عندما تقتضي طبيعة البناء تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو خدمات الخاصة، كانجاز صاحب العمارة للطرق و شبكات توزيع المياه و التطهير و موقف السيارات....الخ<sup>(3)</sup>

(1) ياسمين شريدي، نفس المرجع.ص.ص.43 44.

(2) المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91 175

(3) المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91 175

وتجدر الإشارة أن ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء انجاز هذه التجهيزات اذا كانت متوقعة في برامجها بموجب مخطط شغل الأراضي .

## 2/ رفض منح رخصة البناء :

البناء صورة من الصور و المظاهر التي يعبر من خلالها الأشخاص على استعمال حقوق ملكيتهم و استغلالها و لا يجد من هذا الحق اذا تعرضت السلطة المعنية الى تنظيمه قانونيا و يتحقق هذا الحق في حالة الحصول على رخصة البناء بعد صدور قرار القبول ، غير أنه و لنفس الهيئة التي أصدرت القبول أن ترفض الطلب فيصبح هذا الرفض تقييدا للحقوق المنبثقة عن الملكية الخاصة منها حق و لذلك جاء القانون 29/90 لتنظيم حالات الرفض المبينة كالتالي (1) :

### أ/ الحالات التي يجب على الادارة أن ترفض من رخصة البناء :

من بين هذه الحالات نجد ما تنص عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91 176 اذ في حالة ما اذا كان مشروع البناء لا يوافق أحكام مخطط شغل الاراضي أو الوثائق التي تحل محله لا تمنح الرخصة، و كذلك الحال اذا كان مشروع البناء الذي سيشيد على أرض مجزأة مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة

### ب/ الحالات التي يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء :

نكتفي بذكر بعض الحالات ، كان يكون موقع البناء معرض للضجيج ، أو يكون لهذا الاخير عواقب ضارة بالبيئة أو أنه يخل بالمحافظة على الاثار التاريخية و هنالك حالات أخرى موضوعية محددة صراحة في المرسومين التنفيذيين 175/91 ، 176/91 و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة(2).

## 3/ تأجيل البت في طلب رخصة البناء :

تأجيل الادارة البت في الطلب المقدم لها و بالرجوع الى أحكام قانون التهيئة و التعمير فالهيئة المختصة ان ترجأ الفصل في قرار منح رخصة البناء اذا تحقق شرطان أوليان

(1) سميرة معاشي، مرجع سابق.

(2) كمال تكواشت، مرجع سابق، ص.108.

أولهما ان تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الانجاز ، ثانيهما أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة<sup>(1)</sup>.

و بذلك يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء اجراء وقائيا و تطبيقا لذلك قضت الغرفة الادارية بالمحكمة العليا بما يلي : من المقرر قانونا أن للادارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة و من ثم فان القرار الاداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

لكن السؤال الذي يتبادر في أذهاننا : ما هو الحكم لو استغرق اعداد أدوات التعمير أكثر من سنة؟

وفي الأخير، نورد جدول يوضح لنا وضعية رخصة البناء خلال السنوات الأخيرة كما يلي:

السنوات	عدد الطلبات	عدد الطلبات المقبولة	عدد الطلبات المرفوضة
2010	403	282	127
2011	302	244	58
2012	413	397	26

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية خنشلة.

من خلال هذا الجدول يتضح لنا كثرة الطلبات بشأن رخصة البناء ، والسبب في ذلك يرجع إلى رغبة المواطن في توفير مسكنه بنفسه.

(1) ياسمين شريدي، ص.46.



## المطلب الثاني : رخصة التجزئة.

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام ، و هو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري و كل التشريعات في العالم ، لهذه الرخصة ، فان رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء ، و لذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الاجراءات و الكثير من الاحكام ، و هو ما يجعلنا نقتصر في هذا المبحث عما تختص به رخصة التجزئة دون تكرار تلك الأحكام المشتركة التي سبق عرضها في المطلب الاول.

### الفرع الاول : تعريف رخصة التجزئة.

وفقا لنص المادة 57 من القانون 29/90 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و استنادا الى هذا النص ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 176 توضيح يتعلق باشتراط استعمال القطعة الارضية او مجموعة القطع الارضية الناتجة عن هذا التقييم من أجل تشييد بناية . لكن ما هو ملاحظ، أن التعريف الوارد في المادة 57 المذكورة أعلاه يثير لبسا بين رخصة التجزئة و بين شهادة التقسيم المنصوص عليها في المادة 57 من نفس القانون. و الحقيقة أن الفرق بينهما ، هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما في شهادة التقسيم اشترط المشرع أن يكون العقار مبني اما بالنسبة للذين قالوا أن الفرق بينهما يكمن في عدد القطع<sup>(1)</sup> حيث اذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة ، تسلم رخصة التجزئة ، و اذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم ، و هذا في الحقيقة فهم خاطئ فالعبرة من هذا الامر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه و ليس بعدد القطع محل التقسيم، هذا من جهة<sup>(2)</sup> و من جهة أخرى ، فان شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء و الارتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة تعمير ، في حين أن رخصة التجزئة تهدف الى تجزئة الملكية الى جزئين أو أكثر قصد انجاز بنايات جديدة ، و تنشأ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

(1) سماعين شامة، (ما ورد في كتابه)

(2) جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، في القانون، فرع ادارة مالية، كلية الحقوق، بن

عكنون، 2005، ص.81.

و تجدر الإشارة الى أن ما زاد في الأمر لبسا و غموضا في مدى فهم الفرق ووضع حدود فاصلة بينهما ، هو معالجة المشرع في قانون 29/90 لشهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة. ضف الى ذلك مشكل المصطلحات القانونية ، فالمشرع الجزائري لم يفرق بين العقار المبني و العقار الفضاء ، فالاثنين أطلق عليهما اسم عقار عكس نظيره الفرنسي الذي فرق بينهما ، فالأول أطلق عليه اسم "immeuble" في حين الثاني أطلق عليه اسم "foncier". و بالرجوع الى الفقه الفرنسي، نجده يعرف التجزئة و ليس رخصة التجزئة بانها : "تقسيم للملكية الى قطع بغرض البناء عليها"<sup>(1)</sup>.

و السبب يرجع الى كونها اعتبرت منذ زمن بعيد على أنها عملية ذات طابع خاص ، أي يقوم بما دون تدخل الادارة، اذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني، غير أنه ابتداء من قانون 14 مارس 1919 اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية ، و بالتالي لا بد من الحصول على ترخيص اداري صادر من سلطة ادارية مختصة من اجل القيام بها لكن السؤال الذي يبادر في اذهاننا. هل رخصة التجزئة واجبة في كل تقسيم لملكية عقارية شاغرة ام لا ؟ الأمر الذي سنحاول الاجابة عليه فيما يلي<sup>(2)</sup>:

**أولا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة .**

خلافا للنطاق الموضوعي و الزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء ، فان رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها اذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها ، و عليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها الى اجزاء بهدف اقامة بنايات عليها<sup>(3)</sup> و مع هذا فان المشرع ، و حماية للمصلحة العامة العمرانية

(1) سماعين شامة، (ما ورد في كتابه)، مرجع سابق، ص.221.

(2) جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، في القانون، فرع ادارة مالية، كلية الحقوق، بن عكنون 2005 ص.81.

(3) أنظر المادة 03 من القانون 08 15 المؤرخ في \*جويلية 2008، المحدد اقواعد مطابقة البنائيات و اتمام انجازها، ج ر العدد 44 الصادر بتاريخ جويلية 2008، ص.3.

فرض عدم منح رخصة التجزئة اذا لم تكن الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك (المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91) و الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للادارة مخالفة و ليست لها أية سلطة تقديرية، و بعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.

ثانيا : اجراءات اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة .

### 1 طلب الحصول على رخص التجزئة :

أ/ من حيث صفة الطالب :

على خلاف طالب رخصة البناء فان المشرع اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الارض، يجب أن يدعم المعني طلبه اما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لما ينص عليه القانون المدني ، ولم يشترط المشرع نوعا معين للوكالة فطالما ان النص جاء عاما فيجوز ان تكون الوكالة عامة أو خاصة .

و اذا كان التساؤل يثور، بدهاة، لماذا لم يمنح المشرع المستأجر أو الهيئة العامة حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة، اذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع ملكية أرض للمصلحة العامة ، أن تطلب رخصة تجزئة لاقامة بنايات على هذه الارض و هو ما فعله المشرع الفرنسي حيث خول كل شخص يثبت انه شاغل دائم لقطعة الارض ان يطلب هذه الرخصة<sup>(1)</sup>.

### ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة :

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 فان ملف طلب رخصة التجزئة يتكون من الوثائق التالية :

- 1/ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجه و الهياكل القاعدية.

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق ص.44.

- 2/ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل ( حدود القطعة الأرضية و مساحتها ، منحنيات المستوى و سطح التسوية ، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و كذا تحديد موقع مساحات موقف السيارات و المساحات الحرة ، و موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها) .
  - 3/ مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية، و كذا طرق المعالجة المخصصة لتنقية الدخان و الغازات.
  - 4/ مذكرة تشمل البيانات التالية :
    - قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
    - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد السكان و مناصب العمل. الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل.
    - دراسة مدى التأثير عند الاقتضاء.
  - 5/ برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر انجازها و شروط تنفيذها .
  - 6/ دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات و الاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة<sup>(1)</sup>.
- و لقد اكد المشرع في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91 176 اجراءات التحقيق الى نفس الاجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في القانون رقم 91 11<sup>(2)</sup>.
- و التحقيق هنا، يتناول التأكد من مدى مطابقة مشروع الاراضي المجزأة لوجبهات مخطط شغل الاراضي

(1) المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، شهادة

التقسيم، رخصة البناء، رخصة الهدم

(2) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 11/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أو في حالة انعدامه لوثيقة التعمير التي تحل محله، هذا من جهة و من جهة أخرى يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن ان تتجز عن انجاز الاراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الاماكن المجاورة و بعد الانتهاء من دراسة الملف و التحقيق فيه ، يتعين اصدار القرار ن لكن ما هي الجهات المؤهلة قانونا بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة. الامر الذي سنتناوله فيما يلي :

### ثالثا : الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة :

ان الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة هي نفس الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة البناء ، اذ يعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، اما بصفته ممثلا للبلدية و اما بصفته ممثلا للدولة ، و قد يختص بمنحها الوالي او الوزير المكلف بالتعمير . غير انه لا بد من التطرق الى بعض النصوص القانونية لابراز التناقضات التي جاءت بها نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 176/91 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية، اما المادة 23 من ذات المرسوم تنص على ما يلي : " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة"<sup>(1)</sup>.

فهذه المادة تثير تساؤل يتعلق بطبيعة اختصاص من رئيس المجلس الشعبي في منح رخصة التجزئة.

ان صياغة هذه المادة بعبارة "كل الحالات" تدل على ان المشرع جعل لكل من الوالي و الوزير المكلف بالتعمير ، الاختصاص الحصري لهما في اصدار القرار المتعلق بهذف الرخصة و هذا ما يعني صراحة استبعاد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في ذلك.

الامر الذي يدعونا الى القول بوجود حالة تعارض بين المادتين 14,15 و المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176 91 ،لذا من الضروري استبعاد نص المادة 23 و التأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة<sup>(2)</sup>.

(1) ياسمين شريدي، ص.51.

(2) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق ' ص.51.

و يتم البت في الملف في غضون ثلاث أشهر أو أربعة الموالية لتاريخ ايداعه حسب الحالة: (ثلاثة أشهر في الحالة التي يصدر فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للبلدية ، و أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى)، فالامر لا يختلف عن ما هو مقرر قانونا بالنسبة لرخصة البناء، فاذا توافرت فيه الشروط المطلوبة قانونا ، يمنح القرار فيحدد أشغال التهيئة التي يجب على المستفيد من الرخصة القيام بها حتى لا تصبح الأراضي المجزأة قابلة للأشغال و اجالها ، كما يضبط الارتفاقات التي تطبق على الأرض المجزأة.

و لقد اشترط المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 23 من ذات المرسوم أن يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود الارض المجزأة. و السؤال الذي يتبادر في الاذهان ، عن الفائدة من اطلاع الجمهور بهذا النوع من القرارات اذا لم تكن امكانية رفع طعون ضدها .

كما يتعين على السلطة التي وافقت على تجزئة الارض نشر القرار و على نفقة الطالب بمكتب المحافظة العقارية ، و ذلك في اجل شهر من تاريخ الاعلان عنه . أما مدة صلاحية رخصة التجزئة ، فانها تحدد بثلاث سنوات<sup>(1)</sup>.

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الاشغال على مراحل ، فان أجل الثلاث سنوات يطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، أما انجاز باقي أشغال المراحل الاخرى تضاف اليها سنوات أخرى و هذا ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91 176.

ولقد أحسن المشرع عندما جعل مدة صلاحيتها ثلاثة سنوات فهو أجل قصير يسهل معه مراقبة انجاز الأشغال في مواعيدها ، غير ان الواقع العملي يثبت غير ذلك فمعظم التجزئات المرخص بها لا تحترم المقتضيات التي تسبق و أن شرحناها من حيث الشروط و الاجال و غيرها و ذلك مهما كانت سنة انشائها ، حيث لم تعرف اكتمال الأشغال بها ، الأمر الذي جعلها تشكل ورشات دائمة دون تدخل الجهات المختصة لوضع حد لهذه التجاوزات اذ على هذه الاخيرة أن تتدخل لتجبر المواطن بكل الطرق المتاحة لها

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، نفس المرجع، ص.52.

(2) ياسمين شريدي، ص.51.

خاصة و أنها تملك امتيازات السلطة العامة على الامتثال لأوامرها عن طريق التعليمات و فرض العقوبات على المخالفين و غلق ورشات أعمالهم و الزامهم باتمامها في أسرع وقت و ذلك باحترام المواعيد الواردة في دفتر الشروط<sup>(1)</sup>.

**رابعاً : أوجه الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال منح رخصة التجزئة.**

ان أوجه الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال منح رخصة التجزئة تتمثل في امكانية وضع هذه الأخيرة لشروط عند منحها كما يمكن لها رفض منحها أو تأجيل البت فيها بل و تمتد هذه الرقابة حتى بالنسبة لعمليات بيع أو ايجار القطع الأرضية الموجودة ضمن أرض مجزأة .

### **1/ وضع الإدارة للشروط عند منحها رخصة التجزئة**

يتعين على الإدارة في بعض الأحيان وضماناً لحسن انجاز التجزئة وضع شروط عند منحها للرخصة و من بين هذه الشروط نذكر :

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات الجماعية التي تستفيد منها الأرض المجزأة أو المراد تجزئتها.
- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو اقامة محلات مهنية ، و الغرض من ذلك يكمن في خلق نشاطات داخل الأرض المجزأة من أجل تزويدها بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها<sup>(2)</sup>.

### **2- رفض تسليم رخصة التجزئة :**

نصت على هذه الحالة المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 176 ، اذ منحت في فقرتها الأولى للإدارة سلطة مقيدة في مجال رفض منح رخصة التجزئة ، في حين أنها منحت لهذه في فقرتها الثانية سلطة تقديرية في ذلك كالآتي :

- **الفقرة الأولى من المادة 18 :** يجب أن لا تسلم رخصة التجزئة ، اذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله و المقصود هنا : المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير

(1) محمد جبيري، المرجع السابق، ص.95.

(2) ياسمين شريدي، ص.53.

- **الفقرة الثانية من المادة 18** : نقسمها الى شطرين على النحو التالي :

**الشرط الأول من الفقرة الثانية من المادة 18**: يمكن أن لا تسلم رخصة التجزئة، و ذلك في الحالة التي لا تملك فيها البلدية الوثائق المبينة في الفقرة الأولى من هذه المادة.  
**الشرط الثاني من الفقرة الثانية من المادة 18**: يمكن أن لا تسلم رخصة التجزئة اذا كانت الارض المجزأة غير موافقة للمخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير و/ أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة لتهيئة و التعمير .

و عليه بتحليل هذه المادة و بالتمعن فيها ، يتضح لنا بصورة جلية التناقض الفادح الموجود بين الشرط الثاني ، في نظرنا ينبغي أن لا يكون اطلاقا ما دام أن المشرع قد فصل في النقطة التي تناولها هذا الشرط في الفقرة الأولى من المادة 18 مانحا للإدارة سلطة مقيدة في مجال رفض تسليم الرخصة اذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/ أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، فكيف يأتي و يمنح لها سلطة تقديرية في الشرط الثاني من الفقرة الثانية من نفس المادة ، هذا من جهة.

**ثالثا : تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة :**

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل من طرف الإدارة اذا كانت اداة التعمير في طور الاعداد ، على أنه لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة طبقا لما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91 176 .

**رابعا : امتداد الرقابة الى عمليات البيع و الايجار بالنسبة للأراضي المجزأة.**

طبقا للمادة 25 من ذات المرسوم، فان كل عملية بيع أو ايجار لقطعة أرضية أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة مرهون بتسليم الجهة المانحة لرخصة التجزئة<sup>(1)</sup>.  
هذا و تجدر الإشارة الى ضرورة التمييز بين التجزئة من جهة و عقد قسمة العقارات المملوكة على الشيوع من جهة أخرى، فالقسمة لا تحتاج الى الموافقة المسبقة للجهات الادارية المختصة بالتنظيم العمراني، لأنها مجرد عملية للخروج من حالة الشيوع أي من ملكية عقارية مملوكة ملكية مشاعة الى ملكيات، و لم يقيد المشرع بأي اجراء اداري معين.

(1) نفس المرجع، ص.55.



و لا بأس في النهاية أن نستعرض بعض الأرقام المبينة لوضعية رخصة التجزئة.  
الجدول يوضح رخصة التجزئة خلال السنوات الثلاث الأخيرة :

عدد الطلبات المرفوضة	عدد الطلبات المقبولة	عدد الطلبات	السنوات
03	00	03	2010
08	00	08	2011
01	02	03	2012

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية- خنشلة

من خلال هذا الجدول ، يتضح لنا قلة الطلبات المقبولة مقارنة بعدد الطلبات المودعة .

**الفرع الثاني : تعريف شهادة التقسيم.**

في اطار أحكام المادة 59 من القانون 29/90 "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبينة الى قسمين أو عدة أقسام"<sup>(1)</sup>.  
و عليه فان هذه الشهادة تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة.  
**أولا : مضمون الملف و محتوياته.**

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي على طالبها أن يشكل الملف التالي :

**1/ ملف اداري :** يجب على المعني أن يدعم الطلب بما يلي .

- اما نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الامر رقم 85/75 المؤرخ في 1985/12/26.

**2/ ملف تخطيطي :** يرفق الملف بتصميم يعد بسلم 1/2000 أو 1/5000 على الوجهة أو شبكات الخدمة مع بيان تسميتها و نقاط الاستدلال التي يمكن من تحديد قطعة أرض.

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 على ما يلي :

- صور, القطعة الأرضية .

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم الارضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك اقتراح التقسيم للمساحة المبينة.

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في اطار التقسيم .

- يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في 5 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض ، يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه المجلس البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لشكل الملف على النحو المنصوص عليه و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 59 من القانون 90 29. مرجع سابق.

(2) المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91 176.

**ثانيا : الجهة المختصة بتسليم الشهادة.**

ان تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة بعد ارسال نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك لابداء الرأي الموافق ، هذا في حالة اصدار الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة.

أما اذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية فانه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف مع ضرورة ارسال نسخة من الملف الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير هنا يكون لرأي مصلحة التعمير على مستوى الولاية اهمية قبل تسليم الشهادة<sup>(1)</sup>.

**ثالثا : صلاحية شهادة التقسيم.**

لقد حدد المشرع صلاحية شهادة التقسيم في سنة واحدة ابتداءا من تاريخ تبليغها فاذا تم مشروع التقسيم كان بها و الا فيعاد تكوين الملف من جديد و بنفس الطريقة<sup>(2)</sup>.

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، نفس المرجع، ص.69.

(2) \_\_\_\_\_، الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، غير منشور .

## المطلب الثالث : رخصة الهدم.

لقد أخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء ، الحصول على رخصة مسبقة للهدم ، و ذلك لضمان انجازه في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة .

و على خلاف الرخصتين السابقتين ( رخصة البناء ، رخصة التجزئة ) ذات الاهمية الكبيرة في تنظيم و مراقبة الحركة العمرانية ، فان رخصة الهدم تعد من مستحدثات قانون 29 90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المرسوم التنفيذي 91 176 المذكورين سابقا .  
و لقد حدد هذا الأخير ، نطاق تطبيق هذه الرخصة ، اذ انها ليست لازمة بالنسبة لكل عملية هدم .

و لتوضيح كل ذلك ، ينبغي أن نتطرق الى مجموعة من النقاط التي تخص هذه الرخصة و التي سنحاول تجميعها على النحو التالي :

## الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم و نطاق تطبيقها .

تتشترك رخصة الهدم مع نظيراتها ، (البناء و التجزئة) في كون كل منهما تصدر بموجب قرار اداري مضمونه القيام بنشاط عمراني (بناء ، تجزئة أو هدم) و لكن تختلف عنهما من حيث النطاق و الاجراءات<sup>(1)</sup> فما تعريف رخصة الهدم؟ و ما نطاق تطبيقها ؟

## أولا : تعريف رخصة الهدم و خصائصها .

لم تحضى رخصة الهدم بتعريف تشريعي غير أنه بالرجوع الى الفقه يمكن تعريفها بأنها : " قرار اداري صادر من السلطة المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازاحة البناء كليا او جزئيا متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>(2)</sup> من خلال هذا اللتعريف يتضح لنا خصائصها :

- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار اداري من جهة ادارية مختصة :

(1) حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2000

(2) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، نفس المرجع، ص.57.

و تتمثل هذه الجهة الادارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في جميع الحالات ( على خلاف الرخصتين السابقتين ) و هذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون 22 90

- أن يتضمن القرار الاداري هدم البناء كلياً أو جزئياً :

اذ لا يشترط بالضرورة هدماً كلياً للبناء ، بل يمكن أن يكون هدماً جزئياً فقط، كهدم أحد طوابقه أو جانباً من جوانبه<sup>(1)</sup>.

و تجدر الإشارة الى هناك مصطلحان متقاربان من الناحية اللغوية في موضوع بحثنا و لكنهما مختلفتان من حيث مفهومهما القانوني و النتائج المترتبة عنهما و المتمثلان في مصطلحي الهدم و الازالة فالهدم المقصود هنا ، كاحدى أدوات الضبط الاداري للحفاظ على الامن العام ، لا يكون الا في حالات معينة محددة قانوناً أين تكون مصدر تهديد لأمن الافراد أما الازالة في مفهوم تشريعات البناء ، تتصرف الى أعمال البناء التي يقيمها الأفراد بالمخالفة للنصوص القانونية ، و عليه فان الازالة كاجراء قانوني تتم بقرار اداري من السلطة الادارية يسبقها قرار بوقف تنفيذ الاعمال المخالفة لأحكام البناء و حث الباني عن تصحيحها ، بالاضافة الى ضرورة تسبب قرار الازالة كعمل اداري قانوني ، و الا تعرض للالغاء من قبل القضاء الاداري و هذا ما ستتعرض اليه لاحقاً.

### ثانياً : نطاق تطبيق رخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم في حالتين اثنتين هما :

**1/ الحالة الأولى :** اذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يخص بناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية. و الغرض من اشتراط هذه الرخصة في هذه الحالة هي رغبة المشرع في حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكاً مشتركاً لجميع المواطنين.

**2/ الحالة الثانية :** اذا كانت البناية الايلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة و الغرض منه تفادي أي أضرار قد تحدثها هذه العملية.

و هكذا فان الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم مطلقاً . متى شاءوا ، دون حاجة الى

(1) نفس المرجع، ص.57.

ترخيص ، بينما الاستثناء هو الزامهم بالحصول على رخصة الهدم اذا كان البناء واقعا في المناطق المذكورة أعلاه<sup>(1)</sup>

و من هنا نستنتج أن الرقابة الواردة فيما يخص هذه الرخصة تتجسد في الشروط المحددة قانونا حتى تتم هذه العملية ، اذ لا يتعرض أي عقار للهدم ما لم تنطبق عليه هاته الشروط.

### ثالثا : اجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

لا تختلف اجراءات اصدار القرار المتعلق بالهدم ، عن اجراءات اصدار القرارات الفردية الأخرى المنظمة للنشاطات العمرانية ، فهي تبدأ بايداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي ، لتباشر اجراءات الدراسة و التحقيق و اصدار القرار بعد ذلك.

### 1/ طالب رخصة البناء :

طبقا للمادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق فان هنالك ثلاث أصناف لصفة طالب الرخصة وهم المالك ، الوكيل و الهيئة العمومية المختصة لها البناية .

فمالك البناية الالية للهدم عليه ان يقدم طلبا للترخيص بهدمها و عليه ان يثبت ملكيته اما بعقد ملكية او شهادة حيازة طبقا لأحكام القانون 29/90 ، و يمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني ، أما الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقديم نسخة عن العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية<sup>(2)</sup>.

### 2/ شروط متعلقة بطلب رخصة الهدم:

حسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 على ما يلي :

- تصميم للموقع يعد على سلم.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 للهدم ، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض أسباب اجراء العملية المبرمجة.
- أشغال الهدم و أنواعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء ، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

(1) نورة منصور، المرجع السابق، ص.54.

(2) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91 176، مرجع سابق.

### 3/ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة الهدم :

بعد تكوين الملف ، يرسل في خمسة نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار المراد هدمه ، الذي يقوم باحالة الملف الى مصالح التعمير في البلدية لتقوم بتحضير الملف باسم هذا الأخير ، فترسل نسخة من الطلب خلال الايام الثمانية الموالية ، لتاريخ ايداعه الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لابداء رأيها و تقوم المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية ، لجمع الاراء لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع ، و لهذه الأخيرة شهر واحد من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي من أجل ابداء رأيها و هذا ما نصت عليه المادة 67 من المرسوم التنفيذي 91 .176.

و في حالة ما اذا كان رأيها بالرفض أو اشترطت تحفظات خاصة ، عليها أن تبرر ذلك قانونا.

و لقد حدد المشرع ميعاد التحقيق بثلاثة أشهر، تحسب من تاريخ ايداع ملف الطلب<sup>(1)</sup>.

رابعا : اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم .

بعد الانتهاء من دراسة الملف و التحقيق فيه، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره فتكون أمام الحالات الثلاثة التالية:

#### 1/ الموافقة على تسليم رخصة الهدم :

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم اذا ما توافرت الشروط القانونية ، غير أن المستفيد منها لا يستطيع مباشرة أشغال الهدم الا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول عليها<sup>(2)</sup>، و بعد اعداد تصريح بفتح الورشة و هذا حتى تتم عملية الهدم وفقا لطرق تقنية مدروسة. و العبرة من اشتراط عشرين يوما، تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق شرعية الامر الذي نصت عليه المادة 71 من ذات المرسوم.

(1) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.60.

(2) أنظر المادة 68 من القانون 90 29، مرجع سابق.

ففي المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91 176 فان المشرع الجزائري حدد ثلاث حالات تنقضي فيها رخصة الهدم :

- اذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات.
- اذا توقفت عملية الهدم خلال السنوات 3 الموالية.
- اذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

هذه جملة من الأسباب التي تؤدي الى انقضاء أو إيقاف أو انقضاء مفعول رخصة الهدم<sup>(1)</sup>.

## 2/ وضع الادارة شروط عند تسليمها رخصة الهدم :

حفاظا على أوضاع معينة قد تضع الادارة شروط لتسليم رخصة الهدم عبر عليها ( بتحفظات ) في نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91 176 و من تلك الشروط. اشتراط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الايجارات التجارية.

وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة خدمة للطرفين، الادارة و المتضررين من الهدم

## 3/ رفض الادارة تسليم رخصة الهدم :

لا يمكن للادارة رفض تسليم رخصة الهدم ما عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية.

كما أنه يجب على الادارة أن يكون قرارها مسببا و معللا قانونيا عند رفض تسليم الرخصة و من ثم رفض تسليم رخصة الهدم ليخضع لاعتبارات موضوعية خاصة بالبناية التي يطلب هدمها<sup>(2)</sup>.

و لقد ذهب المشرع الى أبعد من ذلك ، اذ فسح مجال رخصة الهدم للمعني طريقا لاجبار الادارة على الرد على طلبه و ذلك في المادة 72 من نفس المرسوم حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء اجال تحضير الملف ، يطلب فيها الرد على طلبه و اذا لم يبلغ بالرد بعد انقضاء ثلاثين يوم الموالية لتقديم العريضة يمكنه في هذه الحالة رفع دعوى لدى جهة القضاء المختصة .

(1) راجع المواد (64،65،71،74) من المرسوم التنفيذي 91 176.

(2) جبري محمد، المرجع السابق، ص.101.



و هو اجراء على ما يبدو يهدف من خلاله المشرع لم يحدد نوع القضاء ( استعجالي أم لا ) لأن سلوك الدعوى القضائية باجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع سيما أن المشرع لم يعط لرئيس المجلس الشعبي البلدي حق تأجيل البت في ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء و التجزئة، الشئ الذي يفهم بالمخالفة في نص المادة 64 من القانون 90 29 حيث منح امكانية تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم<sup>(1)</sup>.

نورد فيما يأتي بعض الأرقام الموضحة لوضعية رخصة الهدم خلال السنوات الأخيرة:

السنوات	عدد الطلبات	عدد الطلبات المقبولة	عدد الطلبات المرفوضة
2010	08	06	02
2011	10	06	04
2012	04	01	03

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية- خنشلة

من خلال هذا الجدول ، يتضح لنا كثرة الطلبات المقبولة بخصوص رخصة الهدم ، والسبب يرجع إلى قلة السمكات فردية كانت أو جماعية .

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، نفس المرجع، ص.57.

**الفرع الثاني : شهادة التعمير.**

تعد شهادات التهيئة و التعمير أدوات لمراقبة عملية البناء بصفة مسبقة و مستمرة قصد التحكم الاكيد و المستمر في هذه العمليات و من ثم ضبط التوسيع العمراني حسب المواصفات و المقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الادارة المحلية بالاضافة الى محاولة توفير محيط عمراني و متجانس و ما هو واضح أن موضوع هذه الشهادات يختلف من واحدة الى أخرى و سنتطرق الى شهادة التعمير.

**أولاً : تعريف شهادة التعمير .**

نصت عليها المادة 51 من القانون 90 29 فهي " الشهادة أو الوثيقة التي تمنح من قبل الادارة للمعني ببناء على طلب تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار"<sup>(1)</sup>

**ثانياً : مضمون طلب شهادة التعمير.**

يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني و تشمل على البيانات التالية :

- موضوع الطلب.
  - اسم مالك الارض.
  - العنوان و المساحة و المراجع المساحية ان وجدت.
  - تصميم الوضعية.
  - تصميم للأرض معدة حسب الشكل الدائم.
- نلاحظ أن هذه البيانات جاءت على سبيل الأهمية بحيث لا مانع من وجود بيانات اضافية في الطلب

**ثالثاً : الجهات المختصة بتسليم الشهادة .**

ان تسليم الشهادة التعمير بالدرجة الأولى من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك اما بصفته ممثلاً للبلدية او ممثلاً للدولة .

كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب الحالات و هذا ما أقرته المادة 03 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 91 176 .

(1) نورة منصور، المرجع السابق، ص.62.

**رابعاً : مضمون شهادة التعمير :**

ينبغي أن تبين شهادة التعمير

1/ \* أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

2/ \* الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية.

خدمة القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة من هذا يبين لنا أن فحوى و محتوى الشهادة هو على سبيل البيان و الايضاح و توضيح ما هو قائم على أرض الواقع و يجب أن ينتهج على القطعة الارضية.

هذا و تكون مدة صلاحية شهادة التعمير بالرد الذي بلغ له أو في حالة سكوت الادارة له ان يقوم بطعن سلمي أو رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة و منه يبين لنا أن الطعن السلمي ليس اجراء جوهري ينبغي المرور به قبل رفع الدعوى القضائية<sup>(1)</sup>.

و ما يمكن الاشارة اليه هنا هو أن المشرع بالرغم من أنه لم يعتبر شهادة التعمير قرار اداريا تنفيذيا بمفهومه القانوني الصحيح ما دامت أنها لا تمنح للمستفيد منها امكانية القيام بأي نشاط عمراني، إلا أنه على صعيد المنازعات نجده قد فسح للمستفيد عند عدم اقتناعه بالرد أو في حالة سكوت الجهة المختصة المجال للطعن فيها.

غير أنه ، ما دامت هذه الشهادة هي مجرد وثيقة معلومات فلا داعي في نظرنا الطعن فيها و مخاصمة الادارة عن هذه المعلومات لسبب واحد هو أن القرار المتعلق برخصة البناء أو القرار المتعلق برخصة التجزئة او الهدم يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه ما دامت المعلومات الواردة في شهادة التعمير تأتي مطابقة لما هو موجودة في هذه الرخص فلا معنى لاثارة الطعون في كل مرحلة.

(1) محمد جبيري، المرجع السابق، ص ص.103،104.

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

إذا كنا قد لمسنا ما تحققه الرقابة القبلية من مزايا ضبط كل الأنشطة العمرانية بشكل يحترم فيه الجميع، أفرادا و هيئات، أحكام قانون العمران. و التنظيم الذي تسنه الإدارة ، فان ذلك لا يتحقق إلا إذا سهرت الإدارة على أداء وظيفتها المذكورة و التي لا تتطلب فقط مطابقة مشاريع البناء لما جاء في أدوات التعمير و مختلف الرخص و الشهادات - و حتى لا يبقى دورها منقوصا - و يجب عليها أن تتبعه بالرقابة البعدية في مجال التهيئة و التعمير " تلك الرقابة التي يمارسها من قبل الهيئات المؤهلة قانونا أثناء و عند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطع الأرضية ، أو تجزئتها من أجل تشييد بناء عليها".

فتدخل هذه الجهات الإدارية المختصة أثناء تنفيذ الأشغال و بعد الانتهاء منها يؤدي إلى استدراك هذه المخالفات بصفة معجلة كما يسهل التحكم فيها و من ثمة تفادي أثارها الوخيمة. و هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى استحداث آليات و هيئات و لجان مختلفة لسد الثغرات و تجاوز النقائص المسجلة. فالمشروع يسعى دائما و في كل مرة إلى دعم الجهاز الرقابي حرصا منه على أمن و سلامة الأشخاص و البنايات، و إعطاء منظر منسجم بمفهومه الحضري. و عليه سنتناول من خلال فصلنا الثاني ما يلي:

- المبحث الأول : الأجهزة الرقابية في مجال التهيئة و التعمير و البناء.
- المبحث الثاني : اثار الرقابة الإدارية البعدية ( اللاحقة ).
- المبحث الثالث : تنوع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء.

## المبحث الأول : أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير .

تعد دراسة أجهزة التهيئة و التعمير أمر في غاية الأهمية نظر للحالة المزرية التي يعيشها هذا الأخير و كذا لكونه الضمانة لاحترام قواعد العمران سواء من قبل المواطن أو الإدارة. حيث لا ينبغي أن ينظر إلى هذه الرقابة التي تمارسها الهيئات المنوط بها هذه المهمة كمفهوم سلبي لمنع الأفراد من استعمال ملكيتهم على الوجه الذي يريدونه، أو لوضع حد للتوسع العمراني ، بل يجب اعتبارها عامل من عوامل ترقية التعمير، الذي أصبح يعد مظهر من مظاهر تطور الأمة (1)

و لقد نص المشرع الجزائري على وسائل و آليات الرقابة البعدية من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها. و هذا من خلال القانون 29/90 لكن و بعد كارثة زلزال 21 ماي 2003 اضطر المشرع إلى التدخل من أجل استدراك النقص و الضعف الذي تعاني منه هذه الأجهزة ، فهذا الأخير يسعى إلى الوصول إلى درجة الفعالية والنجاعة المنشودة باستئصال كل ما هو دافع مسبب للمخالفات الكبرى و الخطيرة المرتكبة في ميدان التعمير و لقد كان ذلك بموجب القانون 04 05 المؤرخ في 14 جويلية 2004 المعدل و المتمم لقانون 29/90 و عليه يثار التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة هذه الرقابة من ناحية و كذا إجراءات ووسائل هذه الأخيرة من ناحية أخرى. وفقا لنص المادة 06 قانون 29/90 المعدل و المتمم ، حصر المشرع أجهزة الرقابة زيادة على أعوان و ضباط الشرطة القضائية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و كذا الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها\*

ففي إطار هذه المهمة جعل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير مهمة الرقابة على احترام قواعد البناء مسؤولية كل من الولاية و البلدية. و جاءت صياغة المادة 73 من القانون على سبيل الإمكانية"يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي ...."

1/ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، الوجد السابق، ص.4.

\* المرسوم التنفيذي رقم 06 55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 لسنة 2006، و لقد حل هذا المرسوم التنفيذي محل المرسوم التنفيذي رقم 95 318.

إلا أن التعديل الذي جاء بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 عدل مضمون المادة و جعل المسؤولية وجوبية "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي ...."

و قد جعل القانون هذه المرة من البلدية السلطة الإدارية التي يقع على عاتقها مراقبة و فرض احترام قواعد العمران نتيجة استثناء سلطة الولاية.<sup>(1)</sup>

و لقد أحسن المشرع ما فعل، ذلك أن هذا الأخير مع كل انشغالاته، لم يكن بوسع التفرغ للقيام بهذه المهمة الصعبة في هذا الميدان الصعب.

غير أن هذا الأخير و بالرجوع إلى نصوص المواد 79، 80، 81 المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06 03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، نجد أن المشرع الجزائري أنشأ لجنة لمراقبة عقود التعمير على مستوى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي، وكل رئيس مجلس شعبي بلدي يترأسها حسب الحالة واحد من السلطات المذكورة سابقا أو ممثلوهم و تتولى القيام بالمهام التالية :

التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.

الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخصة التعمير.<sup>(2)</sup>

فالمشرع من خلال هذه اللجنة أراد أن يؤكد على أهمية الحضور المكثف للسلطة الإدارية على المستويين الوطني و المحلي لتراقب عن كثب ، بل و تشارك في أعمال البناء، وذلك انطلاقا من اللحظة الأولى المتعلقة بالتخطيط و استعمال الأراضي استعمالا تقنيا و اقتصاديا واضحا.

(1) عزري الزين، الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، غير منشور.

(2) بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني؛ الملتقى الدولي السادس حول : البيئة و العمران في الدول المغاربية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مخبر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر 10 ماي 2010، ص.12.

## المطلب الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لمراقبة تشييد البناء المرخص بها.

لقد منح القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصا عاما في مجال مراقبة تشييد البناء المرخص بها ، بغض النظر عن صاحب المشروع ، أي سواء كان شخصا طبيعيا أم اعتباريا أم عاما .

و يتمتع هذا الأخير ، من أجل ممارسة هذا الاختصاص بعدة أدوات لمواجهة المخالفات المختلفة المسجلة في ميدان التعمير و البناء سواء كان أثناء انجاز أشغال البناء (الفرع الأول) أو بعد إتمامها ( الفرع الثاني ).

و في حالة البناء دون رخصة له أن يأمر بالهدم سواء كان ذلك أثناء انجاز الأشغال أو بعد انتهائها ( الفرع الثالث ).

### الفرع الأول : متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

إن أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع، حتى يمكن الجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها، هو إعلام هذه الأخيرة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بنية البدء فعلا في مباشرة أعمال البناء و تحديد التاريخ الفعلي لذلك، من هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المتنوعة التي منحها لها القانون كزيارة البناء الجاري تشييدها<sup>(1)</sup>، و طلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة، الأمر الذي سنحاول تفصيله تباعا، و ذلك من خلال ما يلي:

### أولا : التزام المرخص له بالإعلان عن فتح الورشة.

لا يجوز للمستفيد من الرخصة الإدارية البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، و هذا بمقتضى تصريح بانطلاق الأشغال، يعد نموذجه وزير التعمير ، و بالمقابل يتحصل المستفيد على وصل استلام ، يثبت أنه قام بهذا الالتزام ، و هو ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي 91 176.

(1) ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص. 68.

## ثانيا : إلزامية القيام بالزيارات الميدانية.

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل اكتمالها أوجب المشرع في نص المادة 73 المعدلة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لضمان احترام ما جاء في رخصة البناء التي هي في طور الانجاز مرتبا هذا الالتزام على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و معاينة مخالقات أحكام هذا القانون و كذا لكل من مفتشي التعمير، و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، و موظفو إدارة التعمير و الهندسة العمرانية، الذين يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة ، و يمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.(1)

و يتمثل محل الالتزام بزيادة البناءات الجاري تشييدها في تنفيذ هذه الأخيرة و ملاحظة كيفية انجاز أعمال البناء و تنفيذها، و هو ما يعني في لغة العمل الإداري المعاينة و التحقيق و التدقيق في أعمال البناء محل البحث.

كما تنص المادة 08 من المرسوم رقم 55 06 تنص على أنه "يمكن أن تتم المراقبة ... ليلا و نهارا و أثناء الراحة أيام العطل ... و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي"، كما تنص المادة 09 من نفس المرسوم على أنه "تتم المراقبة... حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من :

1/ رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ....  
2/ مديرية التعمير و البناء فيما يخص المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير... "

أما عن العقوبة المقررة عن عرقلة حق الزيارة ، وهو الأمر الذي نص عليه المشرع الجزائري إلا مؤخرا في مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها حيث قرر في المادة 94 من المشرع الغرامة من خمسة آلاف دينار ( 5000 دج ) إلى عشرة آلاف دينار ( 10000 دج ) على كل من يمنع قيام الأعوان المؤهلين بمهامهم الرقابية بأي شكل من الأشكال، و يعاقب بنفس الغرامة أيضا من يرفض تقديم الوثائق و المعلومات المتعلقة بالبناء لهؤلاء الأعوان.

(1)صنديد سناء تسوية وضعية البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري. مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011 2012. ص.53.



غير أن بعد المصادقة على المشروع لم يتم النص على هذه الغرامة و من جهتها ألزمت المادة 50 من ذات المرسوم المستفيد، بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، و توضح هذه اللافتة ما يلي :

- مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء.
- تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال.
- اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالانجاز.

و يتمثل الغرض المستهدف من وضع اللافتة ، إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير و البناء ، و كذا إعلام الغير ، كما تسهل اللافتة الاطلاع على كافة البيانات و المعلومات الخاصة بالترخيص كالتي تقيد وجوده و صدوره بالفعل كرقمه و تاريخ صدوره ، و تلك الخاصة بالبناء كنوعه و طبيعته ، و كذا تلك الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري و المقاول.

أما بالنسبة للالتزام بالإعلان القانوني المنصوص عليه في المادة 50 المذكورة أعلاه ، فإذا كان يمكن الجهة الإدارية المختصة من ممارسة الرقابة أثناء التنفيذ ، فانه في نفس الوقت يمكن المستفيد من الرخصة من الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي و التهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء و الغاز ، إذ يتعين على هذا الأخير من أجل ذلك أن يستظهر للإدارة وصل افتتاح الورشة (1)

و من هنا ، يتضح لنا أن هذه المادة جاءت لإرغام المستفيد على الاستجابة للاشتراطات و الالتزامات المنصوص عليها قانونا ، ذلك أن الإدارة لا تتجزر شبكات مختلفة الخدمات إلا للبنائيات التي يشرع في انجازها فعلا .

كما تجسد لنا فعلا أهمية وصل افتتاح الورشة المنصوص عليه في المادة 50 من ذات المرسوم.

فكل هذا يؤدي بنا إلى القول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمرة من قبل السلطة الإدارية سواء كان ذلك قبل أو أثناء أو حتى بعد انجاز أعمال البناء و لهذه الأخيرة أدوات سنتناولها في ما يلي :

(1) ياسمين شريدي، نفس المرجع، ص- ص.69، 71.

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

بانتهاؤ أشغال البناء، و هذا من خلال المادة 56 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص :  
 يترتب عن الالتزام بالقيام بالزيارات التفقدية للبلديات التي هي في طور الانجاز ، و الذي وقعه  
 المشرع على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا ، الحق في  
 طلب مختلف الوثائق و المستندات التقنية المتعلقة بالبناء ، والاطلاع عليها في أي وقت، و هو  
 ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06 55 المذكور سابقا، تفصلا للمادة 73  
 المعدلة ، حيث ذكرت مختلف الوثائق التي يمكن طلبها من المالك أو موكلي أو من يمثل  
 صاحب المشروع.

## • التصريح بفتح الورشة.(1)

• يجب التحقق من وجود الرخصة في شكل قرار إداري تتوفر فيه الشكليات المطلوبة قانونا ،  
 حيث تنص المادة 04 من الأمر رقم 85 01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا،  
 قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها على ما يلي :  
 "لا تحل أي رخصة إدارية كيفما كان نوعها و مهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة  
 البناء".

و بالتالي يجب على العون المكلف بمراقبة أشغال البناء التمعن جيدا في قرار رخصة البناء  
 من حيث الشكل، بالرغم أنه لا يوجد شكل موحد وفق نموذج معين أو استمارة محددة كما هو  
 عليه الحال في القانون التعمير الفرنسي ، إذ تمنح و تسلم رخصة البناء وفق استمارة لها شكل  
 محدد يميزها عن غيرها من الرخص و القرارات الإدارية الأخرى.(2)

و تجدر الإشارة هنا ، إلى أنه كثيرا ما تمنح رخصة البناء دون احترام الشكليات القانونية  
 المطلوبة و لا احترام الإجراءات الواجبة الإتباع قبل تسليم هذه الرخصة ، والمتمثلة في تقديم  
 ملف طلب رخصة البناء المرفق بعقد ملكية الأرض و المخططات التقنية و تحويل هذا الملف  
 إلى مديرية البناء و التعمير لإجراء عملية التحقيق كما يتطلبها قانون التعمير و مراسيمه  
 التطبيقية .

(1) jacquots henri, et priet francais, droit, de l'urbanisme. D'allez, Dalle, 3eme edition , France,  
 1998, pp.596, 597.

(2) نفس المرجع، ص.72.

فهذه الرخصة تعتبر باطلة و لا ترتب أي أثر قانوني ، كما يجب على العون المكلف بالتحقيق من أن رخصة البناء ما زالت صالحة الاستعمال و أن الآجال القانونية المنصوص عليها في الرخصة ما زالت سارية المفعول ، طبقاً لأحكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91 176 المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 06 03 "تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء ."

كما أنه يجب التحقق من أن هذه الرخصة لم تسحب أو لم تلغى، وكذلك يجب التمعن في محتوى الرخصة فقد تكون مشروطة بأنها تتضمن تحفظات أو التزامات مفروضة على صاحب رخصة البناء كضرورة القيام بأعمال تهيئة معينة أو بناء جدار صلب لتدعيم بناية تتواجد على منحدر لمنع انزلاق التربة أو شق طريق أو إيصال قنوات الصرف ، يتحمل أشغالها و مصاريفها صاحب مشروع البناء....الخ.

فبعد الانتهاء من مراقبة قرار رخصة البناء من حيث الوجود و من حيث الصحة ، يتم التحقيق في وجود المخططات التقنية و التأكد من المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية المعنية و على رأسهم مديرية البناء و التعمير " D.U.C " أن هذه المخططات لم تتعرض للتشطيب أو التغيير بالإرادة المنفردة و دون موافقة الإدارة المعنية.

فيتم التفحص في مخططات الهندسة المعمارية بأبعادها الثلاثة و ذلك من خلال التحقق من مدى عدم احترام علو البناية المرخص بيه، كإضافة طوابق أخرى جديدة غير مسموح بها من جهة أولى ، و في عدم احترام تثبيت القطعة الأرضية ، و ما يترتب عنها من إخلال بقاعدة التصريف و الاعتداء على الرصيف العمومي أو على ملكية الغير ( الجيران ) من جهة ثالثة ، أي بمعنى آخر يجب التحقق و التثبيت من مدى الإخلال بعاملتي شغل الأراضي "C.O.S" و الاستيلاء على الأرض "C.E.S" المنصوص عليها في مختلف مخططات شغل الأراضي و التجزئة و مخططات الهندسة المعمارية المرفقة ، رخصة البناء ، إذا أن كل إخلال بهذين العاملين يترتب عنه بالضرورة أثار سلبية تمس جمال البناية ، و انسجام نسق الحي بأكمله (1)

(1) ماجدة شهيناز بودوح ، شهرزاد بوسطلة ، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء ، مجلة المنتدى القانوني ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الكفاءة ، المهنية ، العدد الخامس ، مارس 2008 ، ص 121.122.

و فيما يخص تفحص مخططات الهندسة المدنية، يتم عن طريق التحقق في إمكانية التغيير في مواقع الأساسات و هيكل البناية أو في تغيير مواقع الربط في مختلف شبكات و قنوات مياه الشرب و الصرف الصحي ، و قنوات الغاز الطبيعي.....الخ و تجدر الإشارة إلى أن كل تغيير في مخططات الهندسة المعمارية يؤثر بينها بشكل عضوي، فقد برمجت هذه المخططات المختلفة ، و أعدت من أجل تحقيق هدف واحد ، هو انجاز بناية تتوفر فيها جميع المعايير المطلوبة في عالم البناء و التعمير ، أي بناية جميلة و وضعية و متناسقة مع محيطها.(1)

- إن المراقبة الإدارية لأشغال البناء المنوه بها في مختلف النصوص التشريعية التنظيمية لا تمتد إلى صحة و سلامة الأشغال ، فهذا يعد نقص كبير ، فهي مجرد مراقبة للوثائق لا أكثر و لأقل، و لا تخضع للرقابة من جانبها التقني، فالأشغال تتجسد في بناية شيء مادي ، و بالتالي فالمراقبة الإدارية بدون مراقبة الأعمال المادية للبناء فهي مراقبة شكلية فقط. لاتفي بالغرض و هي الوقاية من البناء المشوه و غير الصحي و غير السليم.

فالبناء في بلادنا الجزائر ، غالبا هو شخص غير مؤهل لممارسة حرفة البناء نظرا لأنه لم يتكون في ميدان البناء و ليس له رصيد معرفي في هذا المجال ، مما يترتب عنه بالضرورة منتج سيئ و ضعيف في مادة البناء ، لا من حيث احترام مقاييس فن البناء بالاستعمال السيئ لمواد البناء و الغش فيها فحسب ، بل عدم الإتقان في عملية الانجاز و التركيب الغير السليم للواحق البناء من نوافذ و أبواب و دهن و غيرها من الجوانب المتعلقة بالبناء أيضا ، لذلك من الضروري أن يتدخل المشرع لتنظيم هذه المسألة المهمة جدا.(2)

#### الفرع الثاني : متابعة الأشغال عند انتهائها :

لقد ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء ، و هذا من خلال المادة 56 من قانون التهيئة و التعمير و التي تنص على : "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء ليسلم له شهادة مطابقة".

(1) صنديد سناء ، مرجع سابق ، ص.55.

(2) نذير زربيي ، بلقاسم ديب ، فاضل بن شبح الحسن ، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع و الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر ، العدد الثالث عشر ، جوان 2003 ، ص 37.38.

و عليه يقع على عاتق المرخص له الالتزام بالتصريح بانتهاء الأشغال و هذا ما سنتطرق له (أولا) حتى تمنح له شهادة مطابقة (ثانيا)

أولا : التصريح بانتهاء الأشغال.

يعلم المرخص له الإدارة بانتهاء أعمال البناء المرخص بها بإيداع تصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء ، يعده في نسختين \* وفي مهلة 30 يوم من انتهاء هذه الأخيرة.

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

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

لكن ما يجب الإشارة إليه، هو أن المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، وضعة على عاتق كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التزاما بالحلول وجوبا محل المرخص له الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول أجل طلبها (1)

\* يجب عدم الخلط بين التصريح بانتهاء الأشغال الذي يقوم به المرخص له من أجل استصدار شهادة المطابقة و بين رخصة إنهاء الأشغال التي تمنح للبانى الذي لم يتم انجاز بنايته سواء تحصل على رخصة بناء أو لا يتحصل عليها س هذا من أجل إتمام الأشغال

\* حيث تبقى نسخة على مستوى المجلس الشعبي البلدي وفقا لنص المادة 2/57 من المرسوم التنفيذي 176 91 و ترسل النسخة الثانية من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

(1) بن السعيد سمية ، واقع الرقابة على حركة العمران دراسة حالة بلدية عين زعطوط ولاية بسكرة، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قسم الحقوق ، فرع قانون إداري ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2010 2011 ، ص.83.

فالحلول الو جوبي و التلقائي ، عبارة عن التزام قانوني يقع على السلطات الإدارية المختصة ما دامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة ضبط إداري ، يناط بها عمل رقابي مستمر إما يكون وقائي ، و إما ردعي.

هذا العمل الرقابي يسبق و يتخلل و يلي أعمال البناء المرغوب فيها و المرخص بها هدفه التأكد من تطابق هذه الأشغال مع قانون التعمير من جهة ، و مع مواصفات رخصة البناء باعتبارها المصدر المباشر لحقوق و التزامات صاحب الرخصة من جهة أخرى ، هذا و نشير إلى أن المبادرة بإجراء المطابقة في حالة الحلول هذه تكون بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء ، ما دام أنه لا يوجد تصريح بالانتهاء الفعلي لهذه الأخيرة من قبل المرخص له. (1)

لكن كيف تتم هذه المطابقة ؟

ثانيا: استصدار شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعديّة ، فهي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة احترام المرخص له لقانون التعمير و لمواصفات رخصة البناء. و على خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية ، الأمر الذي يفهم من عبارة "يجب" الذي استهل بيه نص المادة 56 من قانون 90 29 التي تفيد الإلزام لا الاختيار. (2)

و من جهتها نصت المادة 75 من ذات القانون على أنه :

"يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"

تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم ."

و تطبيقا لهذه المادة ، نظمت المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي 71 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 كفاءات تحضير و منح شهادة المطابقة،

(1) ياسمين شريدي ، المرجع السابق ، ص.74.

(2) بن السعيد سمية، نفس المرجع، ص.83.

و ذلك في القسم الثاني منه تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة"  
 مرفقا لنص المادة 56 من هذا المرسوم ، تعد شهادة المطابقة ترخيصا للسكن أولا لاستقبال الجمهور، و الحصول عليها بمنح حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية<sup>(1)</sup> إذ يمنع أي ربط يتم بدون الحصول عليها ، و هو ما نصت عليه المادة 61 من القانون المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها<sup>(2)</sup> و عليه من خلال هذه المادة نجد أن المشرع لم يعد يكفي برخصة البناء ووصل افتتاح الورشة ، كما هو منصوص عليه في المادة 52 من المرسوم التنفيذي 91 176 من أجل إيصال فروع البناءات بخدمات التجهيز الجماعي ، و إنما أصبح يشترط شهادة المطابقة و هذا من أجل إرغام المستفيد على البناء وفقا على ما تنص عليه القوانين و التنظيمات المختلفة المنظمة لهذا الميدان، فإذا احترم ما جاء في هذه الأخيرة تسلم له حتما شهادة المطابقة و بالتالي يستفيد من حق الربط.

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء ، تتم عن طريق لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، و ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لا سيما الحماية المدنية

تجتمع هذه الأخيرة بناءا على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مهلة ثلاثة أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال

بعد اكتمال هذا الأجراء، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل غير أن هذا الإخطار يجعل المادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 معيبة من ناحية فعالية هذه الرقابة ، ذلك أن الفعالية تكون في عنصر المفاجأة و هذا لتوصل إلى معاينة حقيقية.

بعد زيارة البناية، يعد فورا محضر الجرد، يذكر فيه جميع الملاحظات، و يبرز رأي لجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، توقيع المحضر من طرف جميع أعضائها.

(1) المادة 56 من المرسوم التنفيذي. 91 176.

(2) أنظر المادة 61 من القانون 08 15 ، المذكور سابقا.

حيث تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإحالة المحضر مع جميع اقتراحاتها إلى السلطة التي سلمت رخصة البناء، و ذلك للبت في تسليم شهادة المطابقة خلال المهل المفروضة.

فإذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة تسلم شهادة المطابقة، أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك ، فان على السلطة المختصة لمنح شهادة المطابقة ، أن تعلم صاحب البناء بعدم إمكانية تسليم هذه الرخصة ، و أنه ملزم بتحقيق مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها ، و يذكر بالعقوبات المنصوص عليها في القانون 90 29 و التي ألغيتا صراحة بالمادة 59 من المرسوم التشريعي 94 07، إلا أنه في حالة تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة بعد مضي ثلاثة أشهر من إيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء ، يمكنه في هذه الحالة أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام ، إما من الوزير أو من الوالي حسب الاختصاص و على السلطة المطعون أمامها أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و إلا اعتبرت المطابقة ممنوحة ، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91 176 و بالتالي تكون أمام منح شهادة المطابقة بقرار ضمني.<sup>(1)</sup>

وبناء على كل ما سبق ذكره ، يتضح لنا ترابط مراحل استصدار شهادة المطابقة و استمراريتها و مدى علاقتها برخصة البناء التي تعد أداة مرجعية لها ، و بقانون التهيئة و التعمير . كما أن الترتيبات التي وضعها المشرع تشكل نوعا من الضمانات و الحماية القانونية للمستفيد من رخصة البناء ، ضد كل تعسف أو تجاهل محتملين من قبل السلطة الإدارية المختصة و ذلك بدءا من تلقيها طلب رخصة البناء. و البت فيه و انتهاءا بمنح الباني شهادة المطابقة

و جدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يأخذ بنظام شهادة المطابقة المؤقتة، التي تمنح بالنسبة للبنىات التي تم انجاز جزء منها فقط ، على خلاف المشرع اللبناني الذي نص في المادة 4 من المرسوم 27/91 المؤرخ في 15/10/92 على هذه الشهادة المؤقتة التي تمنح قبل الانتهاء الكلي و التي يمكن تجديدها إلى غاية انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء

(1) غري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص ص.66.67.



و لقد حددت المادة السالفة الذكر أعمال البناء التي يجب أن تكون منتهية و مطابقة لرخصة البناء من أجل منح هذه الشهادة.

و نورد في الأخير بعض الأرقام الموضحة لوضعية شهادة المطابقة خلال السنوات الأخيرة و ذلك من أجل الجدول التالي :

السنة	عدد الطلبات	عدد الطلبات المقبولة	عدد الطلبات المرفوضة
2010	17	03	14
2011	15	09	06
2012	36	17	18

المصدر : مصالح التعمير لولاية - خنشلة - (1)

من خلال الجدول نلاحظ قلة الطلبات بخصوص شهادة المطابقة إذا ما قورنت بعدد الطلبات المقدمة بالنسبة لرخصة البناء الأمر الذي يؤدي بنا إلى القول أن هذه الشهادة الرقابية البعيدة لبت لديها القوة الإلزامية الكافية لرخصة البناء ، ذلك أن المستفيدين لا يقومون بالمطابقة إلا إذا كانوا مجبرين على ذلك كإقدامهم على بيع عقاراتهم تشترط شهادة المطابقة من أجل القيام بذلك.

كما أن الجهة المناط بها تسليمها قليلا ما تبادر بها رغم أن القانون ألزمها بذلك ، الأمر الذي جعل معظم البنائيات و التجزئات الجزائرية عبارة عن ورشات مفتوحة دائمة النشاط و هذا بعد تساهل مع المخالفين ، و هو ما أدى بالمشروع إلى وضع قانون خاص يحدد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام انجازها . (2)

و على كل فان السبب الرئيسي لقلة الطلبات بخصوص هذه الشهادة ، يرجع إلى أن معظم عمليات البناء لا تقوم وفق اشتراطات رخصة البناء ، الأمر الذي يجعل المعنى برخصة المطابقة يحجم عنها. كما أنه متيقن من رفض الإدارة لطلبه ، حتى أنه هذا الرفض قد يؤدي إلى متابعة قضائية نتيجة التجاوزات التي تكشفها الجهة المختصة عند قيامها بالمعاينة، وبالتالي يكون قد جنا على نفسه

(1) مديرية البناء و التعمير (مصلحة الإحصائيات)، خنشلة.

(2) ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص.37.

### ثالثا : الأمر بالهدم كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف.

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء، ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر 4 من قانون 04 05 وهي تحرير محضر من الأحد الأعوان المؤهلين قانونا لإثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، وبناء عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهدم البناء خلال أجل 08 أيام من استلامه محضر المخالفة، وأمام هذه المكنة القانونية للإدارة، فهي صاحبة الاختصاص في الأمر بالهدم وكذا تنفيذ أشغال الهدم على نفقة صاحب البناية ( المادة 76 مكرر 4 الفقرة 5 )<sup>(1)</sup>، وعليه فلا يمكن أن ينعقد الاختصاص في مثل هذه الحالات لغيرها، بما في ذلك القضاء، فهو غير مختص بالأمر بهدم البنايات المقامة دون ترخيص، وإن المادة المذكورة أعلاه قد جاءت باستثناء خرجت فيه عن القواعد العامة في الإجراءات حيث حرمت صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، وهو وإن كان من جهة وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على كل البنايات الفوضوية، إلا أنها تصطدم بحقوق الأفراد في الطعون ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها، بحال من الأحوال، وينتج عنها وضعيات لا يمكن تداركها، ولذلك نقترح في هذا الصدد حلين هما:

الأول: إما ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن ومنح الأفراد حق الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذها استعجاليا إلى حين التحقق من شرعية الأمر بالهدم.

الثاني: إدراج مسؤولية الإدارة عن قرارات وعمليات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن.

بالإضافة إلى ما ذكرناه، فيما يتعلق بالتحليل الدقيق للنصوص المذكورة أعلاه، فإنه على المستوى الميداني، تجد الإدارة صعوبة كبيرة في أعمال سلطتها المتعلقة بهدم البنايات المنجزة دون تراخيص بناء ، ونلخص هذه الصعوبات فيما يلي:

- إن المشرع لم يميز في نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 04 05 أعلاه بين مختلف وضعيات البنايات، وهذا مايفرض على الإدارة أن تهدم كل بناء دون ترخيص دون تمييز، وهنا تبدأ الصعوبة الأولى المتعلقة بحالات البنايات القديمة المقامة قبل وجود أي تشريع ل العمران

(1) ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص79.

يلزم المعنيين بذلك، فهناك قرى بأكملها في العديد من مناطق الوطن تضم آلاف من السكان لا يملكون<sup>3</sup> رخص بناء، فلا يمكن، اجتماعيا واقتصاديا وسياسيا، تهديم هذه القرى، ومن ثم كان على المشرع أن يفصل في هذا النص بما يفيد التمييز بين مختلف البنايات وتاريخ إنجازها ثم يمكن الإدارة من الوسيلة القانونية المناسبة لكل حالة، وفعلا فقد عاد المشرع مرة أخرى مستردكا هذه الخطورة فأصدر القانون رقم 08 15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، وفيه ميز بين البنايات المنجزة قبل صدور هذا القانون فنص على كيفية تسوية وضعيتها وتحقيق مطابقتها ، وبين باقي البنايات الأخرى التي تبقى أحكام القانون 04 05 سارية في حقها وهذا طبقا لأحكام المادة 14 القانون 08 15 ، كما نصت المادة 94 منه على أنه " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كما تنص أحكام هذا القانون في أجل خمس(5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية" فهو إذن محدد المدة وهذا ، في نظرنا ليس واقعا لأن هذه المدة غير كافية لتسوية وضعيات لا حصر لها عبر الوطن ، ناهيك عن مستوى دخل الفرد الجزائري والارتفاع الحاد لأسعار مواد البناء على الرغم من الحديث الجاري حول إمكانية دعم الدولة لهؤلاء من خلال قروض عقارية توجه لإتمام البنايات ، ورغم ذلك يمكننا القول أن هذا القانون على محدوديته زمانا فإنه لن يحل المشكلة إلا بشكل محدود جدا ، ويبقى ما ذكرناه من صعوبة تطبيق أحكام القانون 04 05 في مواجهة أشكال البنايات غير المشروعة يبحث عن حل.

- إن للصعوبة السابقة أثر مباشر في منع الإدارة من تطبيق المادة 76 مكرر 4 استنادا إلى مبدأ المساواة، فإذا لم تتمكن من تطبيق القانون على البنايات القديمة فإن ذلك يمنعها من تطبيقه على باقي البنايات الأخرى، وهذا ما يشكل صعوبة ميدانية أخرى تدفع الأفراد إلى الاعتراض على الإدارة في عدم مساواتها بين المواطنين في تطبيق القانون<sup>(1)</sup>.

<sup>2</sup> عزري الزين ، الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، غير منشور.

**المطلب الثاني : الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير.**

نظرا لأهمية و خطورة و حساسية مجال الرقابة، حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع، حتى يمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة بها<sup>(1)</sup>.

فمن خلال دراستنا لقانون 90 29 المعدل و المتمم ن و كذا المرسوم التنفيذي 55/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية نجد أن المشرع أوكل مهمة الرقابة زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية<sup>(2)</sup> و المستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 من القانون رقم 90 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير. إلى أشخاص من أهل الاختصاص ، الذين هم على علم بميدان التعمير و البناء سواء من الناحية التقنية ، أو من الناحية القانونية و الإدارية، محددًا إياهم تحديدا دقيقا حتى لا تتوزع المسؤولية و تنتشعب الاختصاصات.<sup>(3)</sup>

فخصوصية قواعد التهيئة و التعمير و طابعها التقني المعقد، هو الذي جعل المشرع يحول مهمة معاينة هذه المخالفات لأشخاص متخصصين و المتمثلين في الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن هذه الأخيرة و معاينتها.

فوفقا لنص المادة 73 المعدلة من قانون التهيئة و التعمير ، فان ممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي لمهمة الرقابة باعتباره سلطة ضبط إداري في الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق الأشغال و قبل انتهائها، يجب أن تتم مع هؤلاء الأعوان.

حيث نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 بنصها على ما يلي:

" يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة".

فمن هم الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة؟

(1) جيري محمد ، مرجع سابق ، ص.115

(2) أنظر المادة 15 من الأمر 55/16 المؤرخ في 8 جوان 1966 ، و المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، ج.ر. عدد 48. لسنة 1966.

(3) صنديد سناء ، مرجع سابق ، ص.122.

**الفرع الأول : تشكيلة فرقة التعمير .**

هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية يمكن أن تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرتها السكنية ، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخارجات الميدانية و تنسيقها و تعمل هذه الفرق علاوة على المهام التي يناط بها الضباط و أعوان الشرطة القضائية و المستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 من القانون رقم 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير (1).

و فيما يلي سنوضح كيف وسع المشرع من دائرة هؤلاء الأعوان (أولا) مع تبيان الحماية القانونية المقررة لهم من أجل ممارسة مهامهم على أحسن وجه (ثانيا) و كل هذا من أجل الوصول إلى فعالية في الرقابة  
أولا : توسيع دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات.

وفقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06 55 المؤرخ في 30 يناير 2008 يعين الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات ، من بين الأشخاص الآتية صفاتهم :  
1/ **مفتشو التعمير** : الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14 يوليو و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن، المعدل و المتمم.

\*يحدد هذا المرسوم الشروط و كفيات تعيين الأعوان للبحث عن المخالفات التشريخ و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة

(1) سناء صنديد ، نفس الرجع، ص.123.

(2) ياسمين شريدي، مرجع سابق ، ص.82.

2/ تعيين الموظفين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 55/06 \*

الهيئة المستخدمة	التخصص	التأهيل العلمي	السلوك الوظيفي	الرتبة المهنية	الخبرة في الميدان العلمي
مصالح التعمير التابعة لوزارة السكن و العمران	هندسة معمارية	مهندس دولة	تقني	مفتش في التعمير	/
		مهندس دولة	تقني	رئيس مهندس معماري	/
		مهندس دولة	تقني	مهندس معماري رئيسي	/
		مهندس دولة	تقني	مهندس معماري	سنتين
هندسة مدنية	هندسة مدنية	مهندس دولة	تقني	رئيس مهندس مدني	/
		مهندس دولة	تقني	مهندس مدني رئيسي	/
		مهندس دولة	تقني	مهندس مدني	سنتين
البناء	مهندس تطبيقي	مهندس	تقني	مهندس مدني رئيسي	3 سنوات
		تقني سامي	تقني	مهندس مدني	5 سنوات
مصالح التعمير التابعة للبلدية	هندسة معمارية	مهندس دولة	تقني	رئيس مهندس معماري	/
		مهندس دولة	تقني	مهندس معماري	/

	رئيسي			
سنتين	مهندس معماري	تقني	مهندس دولة	
/	رئيس مهندس مدني	تقني	مهندس دولة	هندسة مدنية
/	مهندس مدني رئيسي	تقني	مهندس دولة	
سنتين	مهندس مدني	تقني	مهندس دولة	

و عليه من خلال ما سبق ذكره ، يتضح لنا أن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن و العمران ، أو بمصالحها الغير مركزية (البلدية) و يتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية ، التهيئة و التعمير (1) ، بعدها يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة (2) و يزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي ، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهنتهم الرقابية (3) كما سبق بيانه

و من هنا نجد أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي 66/05 فصلت بدقة ما جاء في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم التي اكتفت بالنص على ما يلي :

>> علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

✓ مفتش التعمير

✓ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

✓ موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية <<

(\*) الجدول مأخوذ من، كمال تكواشت، مرجع سابق ، ص ص.119.120.

(1) راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06 55 المذكور سابقا.

(2) راجع المادة 76 مكرر من قانون 29/90 المعدل و المتمم ، المذكور سابقا.

(3) راجع المادة 70 من القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، في فقرتها الأولى .15/08.

و لقد تم مؤخرا تنشيط شرطة العمران و حماية البيئة " P.U.P.E " ، التي تتكفل بمحاربة المباني اللا شرعية ، و مراقبة المنشآت الصناعية التي تتطوي على أخطار كبيرة على البيئة، كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة ، و منع أي بناء بدون ترخيص<sup>(1)</sup>.

فلا يمكن تسليم رخصة البناء في القطع التي إن بني عليها سيهدد المحافظة على التوازن البيئي ، و هذا مانفهمه بمفهوم المخالفة في نص المادة 2 من قانون رقم 04 05 المعدل و المتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و التي أوضحت علاقة رخصة البناء بالبيئة، و ذلك بنصها على أنه :

"لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية".

أما عن نشاط هذه الشرطة فلقد بدأ مرة في سنة 1999 ، على مستوى ولاية الجزائر ، و بعدها في شهر جويلية 2000 ثم تنشيط 15 فصيلة في عدد من ولايات الوطن و هي كالاتي :

باتنة ، تلمسان ، بجاية ، برج بوعرييج ، سيدي بلعباس ، سطيف ، البويرة ، بومرداس ، تيزي وزو ، المسيلة ، مستغانم ، تيارت ، غليزان<sup>(2)</sup>

من خلال كل ما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة ، يتضح لنا بصفة جلية ، رغبة المشرع في التحكم في هذا الميدان ، محاولا دائما إعطاء تصورات جديدة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية و النجاعة، لاستدراك النقص و الضعف الذي تعاني منه هذه الأخيرة ، و لقد ترجمت هذه الرغبة في القانون 08 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها من خلال المادة 68 باستحداث فرق و أعوان مكلفين خصيصا بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية<sup>(3)</sup> و هذا ما جاء نتيجة للوضع المزري للتجزئات الجزائرية التي بقيت معظم ورشاتها مفتوحة.

(1) متحصل عليه بتاريخ : 2013.04.11 على <http://www.dgsn.dz/ar/policeurbain.php> 15:23

(2) بودمان مريم، دور شرطة العمران و البيئة في حماية النسيج العمراني و البيئي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2010 2011 ، ص.60 85.

(3) المادة 68 من القانون 08 15 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، المذكور سابقا.



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

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة الجرائم الكثيرة و المتنوعة المرتكبة في مجال التهيئة و التعمير، إذ أن الدولة تحميهم أثناء ممارستهم لمهامهم من كل أشكال الضغوطات، و هذا مهما كانت طبيعتها، و التي يمكن أن تحل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم. (1)

و تأتي هذه الحماية من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل من أجل تمثيل قيام هؤلاء بمهمتهم على أحسن وجه، و من أجل المحافظة على كرامتهم.

دائما في إطار هذه الحماية القانونية ، نجد المشرع في قانون 29/90 المعدل و المتمم ، قد دعم هؤلاء الأعوان بوسيلة أخرى و المتمثلة في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداة مهامهم و هذا الإجراء يعتبر ضمانا جديدة أضافها المشرع في التعديلات الجديدة في مادته 76 مكرر 01 من قانون التهيئة و التعمير ، في حين أن الصيغة غير المعدلة من هذا الأخير ، و المرسوم التشريعي 94 07 لم ينص عليها.

ووفقا لنص المادة 67 من قانون 08 15، الاستعانة بالقوة العمومية يكون من أجل إيقاف الأعمال المخالفة أو غلق الورشات.

رغم ما يحاول المشرع تكريسه من ضمانات لهؤلاء الأعوان إلى أنها تبقى غير كافية، فهم معرضين يوميا لضغوطات و عراقيل تشل نشاطاتهم، و تجعلهم في بعض الأحيان مرغمين على الوقوف في حالة المتفرج الذي لا يملك سوى التأسف، أو قد لا يتحرك إطلاقا، مما يجعل من الضرورة إيجاد صيغة قانونية أخرى تجعل هؤلاء الأعوان متحررين فعلا من كل أشكال الضغوطات ، في تحقيق النجاعة و الفعالية المرجوة منهم.(2)

### الفرع الثاني : اختصاصات فرقة التعمير

وضع المشرع الجزائري في المادة 73 المعدلة من قانون 90 29 رئيس المجلس الشعبي البلدي كما- سبق و أن رأيناه و الأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية ،

(1) أنظر المادة 71 من القانون 08 15 المذكور سابقا.

(2) أحمد غاي، الوجيز في تنظيم مهام الشرطة القضائية ، دار هومة الطبعة الخامسة ، 2009 ، ص. 166.

حيث يتعين عليهم زيادة كل الو رشات و المنشآت الأساسية و البنائات الجاري انجازها للقيام بالفحص و المراقبة التي يرونها ضرورية<sup>(1)</sup>، و هو الأمر الذي دعمته أكثر فأكثر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06 55 لسنة 2006. و التي جاءت بصيغة الإلزام. بالإضافة إلى هذا ، أهلت المادة 68 من قانون 08 15 المحددة لقواعد مطابقة البنائات وإتمام انجازها الأعوان المؤهلين بالتحري حول إنشاء التجزئات بغلق الو رشات غير القانونية و هذا عند قيامهم بالزيارات الميدانية.

✓ هذه الزيارات يمكن أن تمارس في كل وقت ، و تتم حسب جدول زمني للزيارة بعده كل من : رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية : في هذه الحالة يجب أن تبلغ نسخة من الجدول الزمني إلى مدير التعمير و البناء ، و إلى الوالي المختص إقليميا.

✓ مدير التعمير و البناء فيها يخص المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير و في هذه الحالة تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي و إلى الوزير المكلف بالتعمير<sup>(2)</sup>

و أثناء هذه الزيارات الميدانية ، يتعين على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق و المستندات التقنية المتعلقة بالبناء، و ذلك من أجل مراقبة مدى مطابقة الأعمال و التصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع لقانون التعمير و البناء، و لما تضمنته رخصة البناء إن وجدت ، و هذا ما قضت به المادة 73 من قانون 90 29 ، و كذا المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06 55 و التي جاءت تطبيقا لها.

(1) أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 06 55، المذكور سابقا.

(2) أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06 55 ، و المادة 63 من القانون 08 15 المذكور سابقا.

ذلك أن الهدف من هذه الرقابة هو التحقق من وجود الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة (1)

من خلال ما سبق ذكره ، يتضح لنا وجود تعاون و تنسيق بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا فيها يخص لنا ممارسة هذه الرقابة ، بل أكثر من ذلك ، إذ لا يمكن للسلطة الإدارية المختصة الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي رصد المخالفات و مواجهتها بأعمال سلطة التنفيذ الإداري المباشر التي منحها إياه القانون عن طريق دور مساهمة الأعوان المؤهلين تقنيا و قانونا ، و ما يحررونه من محاضر .

أثناء و بعد الانتهاء من أشغال البناء، ذلك أن عملية التصدي للمخالفات تبدأ من لحظة معاينتها من طرف الأشخاص المؤهلين بذلك. (2)

و جدير بالذكر إلى أن التنفيذ الإداري المباشر فيه من الفائدة ما فيه ، ذلك أنه يمكن من مواجهة مخالفات البناء مبكرا لتدارك ما لا يمكن تداركه باللجوء إلى القضاء مع كل ما يوجه له انتقادات بسبب ثقل إجراءاته في معالجة القضايا المعروضة عليه. و الفصل فيها بأحكام تأتي مادتها القانونية المرجوة منها في الوقت المناسب و عليه لا بد من التوضيح بأن من يتمتع بسلطة التنفيذ الإداري المباشر هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فهو من بين امتيازات السلطة العامة ، أما بالنسبة للأعوان المؤهلين، المعاينة الميدانية التي يقومون بها و التي تقصد بها الأجراء الذي يتم بموجبه إثبات ما من مخالفات و المتجسد في محاضر لا تمنحهم سلطة التنفيذ الإداري المباشر .

### الفرع الثالث : إجراءات الرقابية على المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة و التعمير

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

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06 55، المذكور سابقا.

(2) حمدي باشا عمر ،المرجع السابق،

هذه الإجراءات تتجسد في محاضر تحرر في إطار الرقابية الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية و هؤلاء الأعوان المحلفين أثناء انجاز الأشغال و بعد انتهائها ، و عليه فان كل مواقع الأشغال و إثبات ما يقع عليها من مخالفات هو حق منقول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت ، على خلاف الفكرة الشائعة و التي تقضي بأن إنهاء انجاز البناية يحول دون معاينة المتابعة.

عند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه بالزيارات و التفقدات الميدانية مع رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يقوم بتحرير محضر يتضمن بالتفاصيل ما يلي :

✓ وقائع المخالفة : فيبين بالتدقيق نوع المخالفة ، مكانها ، تاريخ القيام بها ، اسم المسؤول عنها لقبه و عنوانه

✓ التصريحات التي تلقاها العون من قبل المخالف.

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف ، و إذا رفض هذا الأخير ، فيتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلى أن يثبت العكس ، و هو ما نصت عليه المادة 76 مكرر من قانون 90 29 في فقرتها الثانية ، و أكدته المادة 66 من قانون 08 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لأنواع محاضر المخالفات المرتكبة ضد تشريع و تنظيمات التعمير و البناء نتناولها كالآتي :

### 1/ محضر أشغال شرع بدون رخصة بناءه :

عند معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء يحزر العون محضر معاينة هذه المخالفة يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى (72) ساعة من تاريخ إصداره ، و على هذا الأخير إصدار قرار هدم البناية غير مشروعة في أجل ثمانية أيام تحسب من تاريخ استلام المحضر ، و في حالة قصوره ( رئيس المجلس الشعبي البلدي ) يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوم فهذا الإجراء الردعي أوجده المشرع حفاظا على أمن الأفراد و سلامتهم من الأخطار التي يشكلها هذا البناء غير المطابق للقانون

(1) نور الدين موسى ، القضاء على حالة عدم إتمام البناءات رسالة السكن ، مجلة دورية تصدر عن وزارة السكن و العمران ، الجزائر ، العدد الأول ، جانفي 2011 ص.08.

أما عن تنفيذ عملية الهدم تتم من طرف مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل التي سخرها الوالي، و يتحمل المخالف تكاليف هذه العملية (1).

**2/ محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة :**  
 عند معاينة أشغال بناء غير مطابقة لرخصة البناء و التصاميم المرفقة بها يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة، و يرسله للسيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة، و ترسل نسخة منه في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص إقليميا.

و من هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوة العمومية إما، الأمر بمطابقة البناء لمواصفات الرخصة المسلمة، أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، و إذا لم يمتثل المخالف للحكم الصادر من العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف. و عليه يتضح لنا بصفة جلية أن المشرع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال الجنائي و المجال الإداري فيما يخص مواجهة المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة و التعمير، فهناك اشتراك واضح بين القضاء و الإدارة.

كما أن هذا الأخير فيما يخص هذه المخالفات لم يمنح للجهة الإدارية المختصة الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء دون ترخيص ، الأمر الذي يمكن المالك أو صاحب المشروع من تقديم أوجه دفاعه و من ثمة احترام المضمون دستوريا ، و هذا يعد شيء ايجابي (2)

**3/ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم :**

إن رخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي، الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية، فإذا شرع فيها بدون رخصة على العون المؤهل قانونا تحرير محضر بذلك.

(1) حبطة رحمة ، تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08 15، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011 2012 ، ص.48.

(2) ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص.89.

## 4/ محضر عدم المطابقة :

وفقا لنص المادة 14 من القانون 08 15 المحدد لشروط مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية ، و ذلك حسب وضعية كل بناية<sup>(1)</sup>.

و يشمل تحقيق المطابقة هذه البناءات التالية :

1/ البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء : عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناية أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز.

2/ البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء : و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة يمكن صاحب البناية أن يستفيد من شهادة مطابقة.

3/ البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء : يمكن أن يستفيد صاحب البناية. على سبيل التنويه، حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون 08.15.

4/ البناءات غير المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء : يمكن أن يستفيد صاحب البناية ، على سبيل التنويه، من رخصة إتمام الانجاز<sup>(2)</sup>.

و من أجل تحقيق المطابقة، يتعين على أصحاب هذه البناءات تقديم طلب و تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. فإذا لم يمثل هؤلاء للالتزامات المنصوص عليها قانونا:

"يقوم الأعوان عند قيامهم بزيارة الأماكن بغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة"، و هذا ما نصت عليه المادة 24 من نفس القانون.

(1) أنظر المادة 16 من القانون 08 15 حيث نذكر أن هنالك بيانات غير قابلة لتحقيق المطابقة، و تكون موضوع هدم.

(2) نور الدين موسى، مرجع سابق، ص.4.

## المبحث الثاني : أثار الرقابة الإدارية البعدية في ميدان التعمير.

بعد تطرقنا إلى مختلف عمليات الرقابة بنوعيتها السابقة و اللاحقة، و التي تتضمن الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير باعتبارها صاحبة الأمر و الوصاية ، نتطرق من خلال المبحث الأخير إلى أثار الرقابة الإدارية اللاحقة و المتمثلة في الرقابة القضائية على مختلف عمليات التعمير باعتبارها رقابة لاحقة لهذه الأخيرة.

حيث قدر المشرع الجزائري أن إسناد مهمة الرقابة في هذا الميدان الصعب إلى القاضي وحده لا يكفي ، ففي التعديل الأخير لقانون 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ارتأى أن يعهد للإدارة بدور معتبر في مواجهة هذه الجرائم ، إذ أصبح بإمكان السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و من بعده الوالي ، المتصرف باعتباره سلطة ضبط إداري من خلال اتخاذ قرارات الهدم و الإزالة نهائيا لبنايات المخالفة للقانون دون اللجوء إلى القضاء ، و هذا عكس ما كان عليه الوضع سابقا.

إذن فالمشرع أقر مرحلتين لتصدي لمخالفات التهيئة و التعمير.

✓ مرحلة تصدي إداري (أولية) : و هو ما تناولناه في المبحث السابق.

✓ مرحلة تصدي قضائي (ثانية) : و هو ما سنورده من خلال هذا المبحث.

حيث سنتناول في هذا المبحث و من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : العقوبات المقررة لجرائم التعمير.

المطلب الثاني : تنوع منازعات التعمير كنموذج " رخصة البناء".

**المطلب الأول : العقوبات المقررة لجرائم التعمير .**

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين ، ذلك أن هذه القواعد من النظام العام ، لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ، كونها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة ، تعلق على مصلحة الأفراد<sup>(1)</sup>. الأمر الذي يجعل انتهاكها يشكل جرائم يعاقب عليها في مختلف القوانين المنظمة لهذا الميدان .

لم يكتفي المشرع الجزائري بمواجهة الباني المخالف بالتدابير الردعية الإدارية الموقعة من قبل السلطة المختصة فحسب بل عرضه كذلك إلى المتابعة القضائية الجزائية ، و هو ما أكدته المادة 76 مكرر 04 من القانون 90 29 المعدد و المتمم بنصها :

" عندما ينجز البناء بدون رخصة ..... في هذه الحالة ، مراعاة للمتابعة الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي"<sup>(2)</sup>.

و عليه فالقاضي الجزائري يلعب دورا هاما و فعالا في ردع المخالفين و قمع الجرائم المرتكبة في ميدان التعمير و سنحاول من خلال الفروع الآتية معرفة كيفية تناول و معالجة المشرع لهذه الجرائم ، و الجزاءات المقرر لها و كذا المسؤولين عنها .

**الفرع الأول : الأفعال المجرمة في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير .**

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

ففي ظل قانون 29/90 ، تكلم فقط عن المتابعات القضائية وفقا للإجراءات الإستعجالية ، في حين الكل مجمع عن ثقل هذه الهيئة و عدم فعاليتها في هذا المجال ، ذلك أن وصول القضية إليها لا يكون إلا بعد مر احل و محاضر متعاقبة يكون المخالف قد أمضى أشواطاً في إتمام نشاطه ، و من ثمة يستعصى معالجة القضية للزيادة في تعقيدها<sup>(3)</sup>.

(1) محمد عكاشة رفعت ، قانون المباني الجديد ، مكتبة القاهرة ، 1983 ، ص.51.

(2) أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90 29 المعدل و المتمم .

(3) جبري محمد ، مرجع سابق ، 135.



و مراعاة لمجمل النصوص القانونية المتعلقة بالبناء صدر المرسوم التشريعي 94 07 المتعلق بشروط الإنتاج العمراني و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، جاء بتفصيل دقيق ، مراعيًا مجمل النصوص القانونية المتعلقة بالبناء، حيث أنه قسم المخالفات إلى ثلاثة أنواع و ذلك في المادة 50 منه على النحو الآتي :

- ✓ تشييد بناية دون رخصة بناء.
- ✓ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.
- ✓ عدم القيام بإجراءات الإشهار و التصريح.<sup>(1)</sup>

و لكن هذه المادة رغم دقتها إلا أنها ناقصة في تحديد المخالفة كإقتصارها على تجريم باقي الأشغال : التسييج ، التتديد ، تجديد الرخصة ، ضرورة طلب الرخصة ، لم تفرق بين مشاريع البناء الكبرى و مشاريع السكن الخاصة.

و مع هذا تدارك المشرع هذا النص و جسده في القانون 08 15 و خاصة في الفصل الثالث أحكام جزائية ، القسم الثاني منه بعنوان العقوبات و فيه وضع كل مخالفة على حدا و العقوبة المقررة لها و قد ألم بجميع الجوانب فمن حيث الآجال ، التصريح ، طلب الرخصة ، الأشغال المكتملة ، الارتفاقات حتى التسييج ، حتى دور المقاول جرمه من مخالفة القانون.

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

أقر القانون رقم 04 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم لقانون 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، على نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و هما :

- ✓ جريمة البناء بدون ترخيص.
- ✓ جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص.

<sup>(1)</sup> [www.info/showthread.php](http://www.info/showthread.php)

**1/ جريمة البناء بدون ترخيص :**

تتمثل جريمة البناء بدون ترخيص في قيام المتهم بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب ، و هذا يمثل الركن المادي للجريمة(1).  
و هذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون 90 29 التي تحدد الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة البناء.

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

- **عدم وجود ترخيص في مجال تطبيق رخصة البناء :** بمعنى أن الجريمة لا تقع في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع الحصول عليها.(2)

و نشير في الأخير إلى أم المشرع قد أحسن ما فعل عند نصه على هذه الجريمة بصفة صريحة في التعليل الأخير، ذلك أن هذه الأخيرة يجب أن تحضي بأهمية قصوى و عناية كبيرة نظرا لخصوصيتها و الآثار الوخيمة التي يمكن أن تتجر عنها.

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

يحدث الفعل المجرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء ، لكن مع مخالفة أحكامها و مقتضياتها ، و تتخذ هذه الجريمة صور متعددة و قد نصت على هذا النوع من المخالفة المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 94 07.(3)

(1) الشريف عبد الحليم ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 1994 ، ص.29

(2) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.96.

(3) أنظر المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 94 07، المرجع السابق.

فالبناء غير المطابق لرخصة البناء هو ذلك البناء الذي يقوم به ذوي الشأن ( صاحب المشروع ، أو المهندس أو المقاول .... )<sup>(1)</sup>.

رغم استفادته من رخصة البناء للقيام بالأفعال المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتمثلة في البناء أو التمديد أو التعديل ، و لكن بطريقة مخالفة لمقتضيات رخصة البناء.<sup>(2)</sup>

---

<sup>(1)</sup> محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص.87.

<sup>(2)</sup> أنظر المادة 52 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

## ثانيا : التكيف القانوني للأفعال المجرمة.

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنایات و جنح و مخالفات أما فيما يتعلق بالجرائم المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير و خاصة قانون 08 15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

فقد كيف المشرع الجزائري عدة جرائم على أساس المخالفة المرتكبة و المخالفة لقاعدة أو عدة قواعد التعمير المنصوص عليها قانونا ، و لتجريم مخالفات تحقيق المطابقة نظام قائم بذاته من التكيف و كذا العقوبة المقررة للمخالف.

فمثلا المشرع المصري كيف المسؤولية المعمارية الجنائية إلى ثلاثة عشر جريمة و هي : جريمة البناء بدون رخصة ، الهدم بدون ترخيص ، استئناف أعمال البناء ، تنفيذ المقاول لأعمال المخالفة ، القيام بأعمال التشطيبات الخارجية دون ترخيص ، عدم تجديد الترخيص ، البناء دون التأمين ، البناء خارج خط التنظيم ، البناء المخالف للأصول و المواصفات و الرسومات ، البناء دون وضع لافتة ، عدم تضمين العقود ببيانات محددة ، و الجرائم المتعلقة بأماكن السيارات و المصاعد و تأمين الحريق و كذا منها الخاصة بالمهندسين<sup>(1)</sup>

أما عن تكيف المشرع الجزائري فقد كان أولا في القانون 90 29 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير حيث أنه جرم انجاز أشغال البناء التي تنتهك الأحكام القانونية و هذا برفع السلطة الإدارية دعوى استعجاليه لوقف التنفيذ<sup>(2)</sup>.

أما فيما يتعلق بتنفيذ أشغال أو استعمال أرض و تجاهل التزاماتها القانونية فانه يعاقب بغرامة تتراوح ما بين ثلاثة آلاف دج (3000 دج) و ثلاثة مئة ألف دينار جزائري ،

(300000 دج ) مع إمكانية حبس المخالف لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود

<sup>(1)</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص.89.

<sup>(2)</sup> المادة 76 من القانون 90 29، مرجع سابق.

كما تطبق هذه العقوبات ضد مستعملي الأراضي أو المستفيد أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال

أما بخصوص التطور الذي واكب النسيج العمراني و دور المشرع البارز في ردع هذه المخالفات التي من شأنها عرقلة سير قواعد التهيئة و التعمير فقد كيف و حدد كل مخالفة متعلقة بحالة أو عدة حالات و خاصة المنصوص عليها في القانون 08 15 و بالمقابل قرر لها عقوبة و على هذا الأساس و من الأسهل تناول هذه الجرائم و العقوبات المقررة في الجدول التالي :

السد ند الفا نود ي	المخالفة	العقوبة المقررة
74	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.	- الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (100000دج) إلى مليون دينار (1000000دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة.
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة التجزئة.	غرامة من مائة ألف دينار (100000دج) إلى مليون دينار (1000000دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة.
76	المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس المدني و الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.	تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75.

77	كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .	الحبس من سنة (6) أشهر إلى سنة و بغرامة من مائة ألف دينار (100000دج) إلى مليون دينار ( 1000000دج) أو بإحدى العقوبتين، و في حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات و تضاعف الغرامة.
78	كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء .	غرامة من خمسين ألف دينار ( 50000دج) إلى مائة ألف دينار (100000دج) .
79	كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء.	غرامة من خمسين ألف دينار (50000دج) إلى مائة ألف دينار (100000دج) و في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة من ستة (6) أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة .
80	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة الانجاز.	غرامة من عشرين ألف دينار (20000دج) إلى خمسين ألف دينار (50000دج) .
81	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.	غرامة خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20000دج).
82	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة.	غرامة من عشرين ألف دينار (20000دج) إلى خمسين ألف دينار (50000دج) يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا

		في حالة عدم الامتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة المالية .
83	كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون رقم 08 15	غرامة من مائة ألف دينار (100000دج) إلى ثلاثمائة دينار (300000دج) و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية و تقع المصاريف على عاتق المخالف .
84	من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال .	يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات.
85	كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.	غرامة من خمسين ألف دينار (50000دج) إلى مائة ألف دينار (100000دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة.
86	كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.	غرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20000دج) و بغلق الورشة .
87	كل مصرح تمت تسوية وضعيته و لم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد .	يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50000دج) إلى مائة ألف دينار (100000دج) .

<p>88</p> <p>كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة. تطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك .</p> <p>غرامة من خمسين ألف دينار (50000دج) إلى مائة ألف دينار (100000دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة .</p> <p>يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و يتحمل هذا الأخير المصاريف.</p>	<p>88</p> <p>كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة. تطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك .</p>
<p>89</p> <p>غرامة من خمسة آلاف (5000دج) إلى عشرة آلاف دينار (10000دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة.</p>	<p>89</p> <p>كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال لتمام الانجاز</p>
<p>90</p> <p>غرامة من عشرة آلاف دينار (10000دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30000دج).</p>	<p>90</p> <p>كل من يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.</p>
<p>91</p> <p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20000دج) أو في حالة العود تضاعف الغرامة .</p>	<p>91</p> <p>كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.</p>
<p>92</p> <p>غرامة من عشرة آلاف دينار (10000دج) إلى خمسين ألف دينار (50000دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة.</p>	<p>92</p> <p>كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون .</p>

(3) المادة 77 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.



## المطلب الثاني : تنوع منازعات التهيئة و التعمير : "رخصة البناء نموذج "

إن منازعات التهيئة و التعمير تأخذ طابع منازعات إدارية و مدنية و جزائية ، و ذلك بحسب موضوعها و إجراءاتها و أطرافها و من ثمة ينبغي البحث في القضايا بدقة و تحديد الجهة المختصة بنظر النزاع<sup>(1)</sup>.

و نظرا لكثرة و تنوع هذه الأخيرة ، ارتأينا أخذ رخصة البناء كنموذج لها ، إذ كثيرا ما تعرض على مستوى جداول الجهات القضائية منازعات تتعلق بها ، كونها إجراء جوهري ينبغي التقيد به من أجل ممارسة حق الملكية.

فهذه المنازعات ، إما أن تكون بين طالب الرخصة و الإدارة التي منحتة إياه ثم عدلت عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري بتوقيف الأشغال بسبب ما أو أنها رفضت طلبه ، فالمنازعة في هذه الحالة تؤول إلى جهات القضاء الإداري باعتبارها صاحبة الاختصاص و هذا ما أكدته المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية المعدلة بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08 09<sup>(2)</sup> (الفرع الأول)

و قد تكون هذه الرخصة موضوعا لنزاعات تختص بها جهات القضاء المدني حين تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال و لكن مع بعض الخصوصيات التي تميزها كدعوى متعلقة بمادة البناء، و ليس في مادة أخرى<sup>(3)</sup> و كذلك شروط تتمثل في الفعل المولد للضرر ، و العلاقة السببية. (الفرع الثاني)

كما قد تكون هذه الأخيرة كذلك ، مخلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني. فنكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي. (الفرع الثالث).

(1) جبيري محمد ، مرجع سابق ، ص.138.

(2) أنظر المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

(3) soler – couteaux pierre ,droit de l'urbanisme.eroyelles,4<sup>ème</sup> édition France ,2004,p643

### الفرع الأول : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري.

يخضع قرار الإدارة المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء للرقابة ، سواء أكان هذا القرار ايجابيا يمنح الرخصة أم سلبيا يرفض منحها ، ذلك أن شرعية هذا القرار تفترض انسجامه مع القوانين و الأنظمة الخاصة بالمناطق المراد البناء عليها ، لذا فان من حق طالب الرخصة الطعن في قرار الرفض أو تأجيل البت في طلبه لسبب غير مشروع ، كما أن من حق الغير كذلك الطعن في قرار المنح إذا كان له مصلحة في ذلك ، كما أنه يجوز للشخص المتضرر من قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء ، طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به<sup>(1)</sup>.

و عليه تكون القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء محل دعوتين قضائيتين دعوى الإلغاء (أولا) ، دعوى التعويض(ثانيا)

#### أولا : دعوى الإلغاء فيما يخص رخصة البناء.

إن تجاوز الإدارة لسلطتها ، يمنح الشخص إمكانية رفع دعوى الإلغاء إذا استوفت جميع شروطها و كانت هنالك أسس تبني عليها و يترتب عن هذه الدعوى نتائج تختلف باختلاف الأسباب التي أسست عليها.

#### 1/ الأوجه القانونية لرفع دعوى الإلغاء:

إن تجاوز الإدارة لسلطتها بمنح الشخص الحق في رفع دعوى الإلغاء وفقا لشروط و هي :

(أ) : صفة رافع الدعوى و مصلحته في ذلك .

وفقا لنص المادة 13 من القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن الدعوى ترفع من طرف كل شخص له الصفة و المصلحة في ذلك ، فإذا تضمن القرار رفض منح رخصة البناء ، هنا يكون صاحب المصلحة مقدم الطلب ، و مصلحته في إلغاء قرار الرفض تتمثل في إمكانية الحصول على الرخصة مستقبلا أما إذا تضمن القرار

(1) ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص.107

منح الرخصة يقوم صاحب المصلحة بالطعن، و الغير هنا عادة ما يكون من جيران المستفيد الذين حرموا من حق المظل مثلا الجمعيات المشكلة بصفة قانونية التي تنشط في إطار التهيئة و التعمير و كذا حماية البيئة ، إذ يمكنها بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار التلخيص طبقا للمادة 74 من القانون 29/90 ، و كذا القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية<sup>(1)</sup>.

(ب) شرط التظلم الإداري المسبق.

بالرجوع إلى المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أنها جعلت شرط التظلم جوازي بالنسبة للقرارات الإدارية اللامركزية ، و كذلك القرارات الإدارية المركزية التي يفصل فيها مجلس الدولة كأول و كأخر درجة و هذا حسب ما جاء في المادة 970 من نفس القانون و يتحدد الاختصاص القضائي بحسب الجهة (طرف) النزاع فإذا كان الوالي هو مصدر القرار كانت المحاكم الإدارية وفقا للقانون 90/08. و نفس الأمر إذا كان القرار قد صدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 801/800 من قانون 09/08 و في حالة كان ضد الوزير المعني بالتعمير يؤول الاختصاص إلى مجلس الدولة<sup>(2)</sup>

### (ج) ميعاد الطعن القضائي :

حدده المادة 809 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري ( رخصة البناء ).

### (د) أسس دعوى الالفاء :

يمكن تأسيس دعوى الالفاء على مجموعة أوجه و عيوب

(1) نفس المرجع، ص.108.

(2) بن السعيد سمية ، مرجع سابق ص.105.

**عيب عدم الاختصاص :** و يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى و يتمثل في قيام هيئة بإصدار لا يدخل ضمن اختصاصاتها و صلاحياتها المخولة لها<sup>(1)</sup> و هو ما يسمى بعيب الاختصاص الموضوعي.

و هنالك أيضا عيب عدم الاختصاص المكاني ، حيث أن هنالك هيئتان يقيد القانون نطاق اختصاصهما الإقليمي هما الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث يترتب عن تجاوز أحدهما لنطاق اختصاصهما ، إلغاء قرارها لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني ، كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة بناء يمتد أثرها إلى بلديات أخرى.

كما حدد القانون مدة معينة للقيام بالتصرف ، يتعين على هذه الجهة المختصة موضوعيا أن تقوم به من خلال هذه المدة ، و إلا سوف يلغى لبطلان زمانه.<sup>(2)</sup>

#### - عيب الشكل و الإجراءات :

لا يكفي أم تصدر الجهة الإدارية القرار المتعلق برخصة البناء في حدود اختصاصها ، بل أوجب القانون كذلك أن يصدر في شكل معين و وفقا لإجراءات محددة ، و عادة ما يجمع الفقه بين الشكل و الإجراء في القرار الإداري ، و لذلك يعرف هذا العيب بأنه عدم احترام " القواعد الشكلية أو الإجرائية المحددة في القوانين و اللوائح لإصدار القرارات الإدارية سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلياً أو مخالفتها جزئياً .<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر 2000 ، ص.85

<sup>(2)</sup> غزوي الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص ص 96.97.98.

<sup>(3)</sup> سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، الكتاب الأول ، قضاء الالفاء دار الفكر العربي ، مصر ، 1996 ، ص.638

و تتزايد أهمية قواعد الشكل و الإجراءات في مجال العمران بصفة أكبر لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس مباشرة الأرواح و الممتلكات ، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية<sup>(1)</sup> ، و أهم صورة لعيب مخالفة الشكل فيما يخص القرارات المتعلقة برخصة البناء و هو ما نصت عليه المادة 62 من القانون 29 90 حيث أن المشرع ألزم الجهة الإدارية المختصة أن تعلل جميع قراراتها تعليلا قانونيا<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لعيب مخالفة الإجراءات ، تتجلى أهم صورة له فيما يخص البناء في عدم احترام الإدارة للإجراءات الاستشارية التي ألزمها القانون قبل إصدارها لقرارها<sup>(3)</sup>

#### - عيب مخالفة القانون:

و من بين صور مخالفة الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء نذكر ما يلي :

#### - عيب المخالفة المباشرة للقانون :

و مثال هذا في رفض الإدارة منح رخصة البناء بالرغم من توفر الملف على كامل الوثائق الخاصة به و المقررة قانونا

<sup>(3)</sup> عزري الزين، نفس المرجع، ص.99.

<sup>(4)</sup> أنظر المادة 62 من القانون 29 90، مرجع سابق

<sup>(3)</sup> ما سبق ذكره من مذكراتنا عن الجهات المختصة بمنح رخصة البناء.

## ❖ الخطأ في تفسير القاعدة القانونية :

في هذه الحالة تعطي الإدارة مقصودا مخالفا لقصد المشرع في القاعدة القانونية ، كأن ترفض منح رخصة البناء لمستأجر العقار حيث أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91 176 منحت للمستأجر الصفة لطلب رخصة البناء شريطة أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المأجورة و الرفض يكون على أساس أنه لم يقدم عقد ملكية.

## ❖ الخطأ في تطبيق قاعدة قانونية :

يحدث أن تخطأ الإدارة في تطبيق القاعدة القانونية ، كأن تخلط بين أعمال التدعيم و الترميم فإذا اشترطت هذه الأخيرة بمعنى دورها في رقابة المباني الحصول على رخصة بناء من أجل القيام بأعمال الترميم أو أنها أوقفت من شرع فيها من إتمام ما أقدمت عليه فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون<sup>(1)</sup>

## ❖ عيب الانحراف في استعمال السلطة :

يرتبط هذا العيب بركن الغرض من القرار الإداري الذي يعرف بأنه : " الغاية النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها"<sup>(2)</sup>.

و مثالها حالة رفض رئيس البلدية بمنح ترخيص كون صاحب الطلب مثلا لم يقم بالدعاية الانتخابية المساندة له ، و ساند في ذلك جهات أخرى.

من كل هذه العيوب نستخلص ثلاثة حالات لرفع دعوى الإلغاء و هي :

(1) ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص.144

(2) حامد الشريف ، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة ، دار الفكر الجامي ، الطبعة الثانية ،

2003 ، الاسكندرية.ص83.

### • حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء:

في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء وجب التسبب كما سبق الذكر و انعدامه يعطي الحق للفرد في رفع دعوى قضائية و تجدر الإشارة إلى أنه إلزام القاضي الإداري بمنع رخصة البناء.

( إصدار قرارها لا يعد حولا محلها و هذا انطلاقا من مبدئ و هو عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري).

### • حالة صدور قرار بالقبول ثم سحبه من قبل الإدارة.

كما و سبق أن ذكرنا في رخصة البناء أن مدة صلاحيتها تنتهي بانتهاء هذه المدة المنصوص عليها في الرخصة. غير أنه قد تكون هنالك حالات أين تلجأ الإدارة إلى سحب هذه الرخصة من قبل مصالحتها و عليه لا يجوز سحب الرخصة بسبب عدم الملائمة أو لإعادة التحقيق أو ما شابه فالسحب له شروطه و قواعده وفقا لنظرية سحب القرارات الإدارية.

• حالة صدور قرار بقبول تسليم رخصة البناء ، ثم لجوئها إلى وقف تنفيذ الأشغال فكما ذكرنا في التدابير و إجراءات المعاينة ذكرنا حالة الأمر بتوقيف الأشغال بمجرد ثبوت المخالفة و عليه فيساعد في حالة انتهاك الأحكام و القوانين العمرانية لا يمكن بأي صفة اللجوء إلى وقف تنفيذ الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة الممنوحة ، و رفع الدعوى يترتب عنها مجموعة من النتائج و هي :

- إمكانية إلغاء القرار المتعلق بمنح رخصة البناء ، أو رفض تسليمها و كذا تأجيل تنفيذها.

- رفض إلغاء القرار المتعلق بمنح الرخصة أو رفضها أو تأجيل تنفيذها<sup>(1)</sup>.

- وقف تنفيذ القرار ، و هذا الأخير يكون من اختصاص قاض الاستعجال حيث يطلب من قاضي الاستعجال وقف تنفيذ و هذا بدعوى مستقلة.

(1)jean francaise davignon , lescisnex nescis , choix de l'inbanisme, litec.Paris,2004,p175

إن رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو أية رخصة أو شهادة أخرى في مجال التعمير أو تأجيلها و كذا سحبها ، قد يعرض المستفيد منها أو طلبها لأضرار و عواقب ، و بهذا الصدد كان له رفع دعوى التعويض لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

## 2/ دعوى التعويض :

تعتبر دعوى التعويض من أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير لاعتبار أن الإدارة كثيرا ما تلجأ إلى تنفيذ قراراتها تنفيذا مباشرا و من ثم قد تقع في اعتداء مادي ضد المعني بقرارها و لهذا نقف عند شروط قبول دعوى التعويض و المتمثلة فيما يلي :

### f/ الصفة و المصلحة :

و هو شرط واضح في دعوى الإلغاء حيث أن الدعوى هنا شخصية<sup>(1)</sup> و من ثم يجب على المدعي أن يثبت أن الإدارة قد مست بقرارها حق ذاتي له.

### - شروط وجود القرار السابق:

و هو شرط قانوني نصت عله المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية ( لا يجوز رفع دعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في قرار إداري ، ..... ) ، و تثير صعوبة قانونية إذا ما كانت أسباب قيام التعويض أعمال إدارية مادية و هو ما تجنبه المشرع في قانون 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير عندما قرر أنه على الإدارة أن تتيح أو ترفض طرده خلال المهلة المحددة بأربعة أشهر ، أما السكوت بعد مضي الفترة المحددة يعد ردا ضمنيا برفض الطلب<sup>(2)</sup>.

(1) عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام الجزائري ، الجزء الثاني ، نظرية الدعوى الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 1995 ، ص.567.

(2) ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص.120.



### شرط الاختصاص القضائي :

هنا الاختصاص ينظر إليه حسب الجهة مصدرة القرار فإذا كانت مركزية فان الاختصاص القضائي يكون طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و كذلك بالنسبة إلى قرارات الوالي. أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المدعي عليه فلا بد أن تفرق بين الحالتين.

❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي يعمل كممثل للدولة :

هنا يكون رفع الدعوى أمام المجلس القضائي المختص إقليميا.

❖ رئيس المجلس الشعبي كممثل للبلدية :

هنا يكون رفع الدعوى أما المجلس القضائي المختص إقليميا<sup>(1)</sup>

### - ميعاد الطعن القضائي :

إن ميعاد الطعن القضائي أمام المجالس القضائية وفقا للمادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية. محدد بأربعة أشهر تحسب من تاريخ تبليغ القرار أو نشره مع ضرورة، وجود حق تؤسس عليه هذه الدعوى ، ولا يكون قد سقط أو تقادمى لأن دعوى التعويض تسقط بالتقادم بمدة سقوط و تقادم الحقوق التي تؤسس عليها باعتبارها دعوى شخصية. و هو نفس الميعاد المحدد في قانون الإجراءات المدنية ، في المادة 829 منه<sup>(1)</sup>

(1) جبري محمد ، مرجع سابق

(2) المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على :

"يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر ، يسري من تاريخ تبليغ الشخص بنسخة من القرار الإداري الفردي ، أو من تاريخ نشر قرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"

**الخطأ :**

نجد المشرع الجزائري قد قضى مسؤولية الإدارة عندما تسبب ضررا للغير و تأخذ إما صورة العمل السلبي أو بالامتناع أو التأخر عن أداء الخدمة (1).

و مثال ذلك في مجال العمران عندما لا تتخذ هذه الأخيرة لتصدي و متابعة المخالفات المتعلقة برخص البناء مثلا أو عدم إرسال محاضر المخالفات إلى وكيل الجمهورية و عدم الأمر بوقف الأشغال المنجزة بدون ترخيص.

**الضرر :**

لقيام المسؤولية و بالتالي الحكم بالتعويض لا بد أن يكون أكيد و مباشرا (2). مثلا قرار بوقف أشغال البناء ينتج ضرر لصاحب الرخصة نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء في السوق أو فساد بعضها لديه.

**العلاقة السببية :**

هي الرابطة بين الخطأ و الضرر ببساطة فوجود خطأ بالنتيجة إحداث ضرر أي لقيام المسؤولية الإدارية التي تقتضي تعويض ضرر في وجود علاقة بين الضرر و العمل لمضر الإدارة (3).

فالمسئول لا يلتزم بالتعويض عن الضرر إلا إذا ثبت أن ذلك راجع إلى خطئه.

(1) أرشيد خلوفي ، قانون المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1991.ص.37.

(2) أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ، الطبعة السابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2008 ، ص.244.

(3) زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج ، دار هومة الجزائر ، 2009 ، ص.65.

### الفرع الثاني : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء .

انه و طبقا للمادة 124 من القانون المدني و المتعلق بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه فان أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين للمشروع ناتجا عن منح رخصة البناء و التي تمت مخالفتها ، فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط أن لا ينازع في صحة منح رخصة البناء باعتبار أن ذلك يدخل ضمن اختصاصات القضاء الإداري (1).

#### أولا : شروط تأسيس الدعوى المدنية فيما يخص رخصة البناء .

إن شروط الدعوى المدنية في مادة التهيئة و التعمير ، هي نفس الشروط العامة الواجب توفيرها في أي دعوى مدنية أخرى و لكن مع بعض الخصوصيات التي تميزها كدعوى متعلقة بالبناء.

و هذه الشروط تتمثل في الفعل المولد للضرر ، و العلاقة السببية.

#### 1/ مخالفة قواعد العمران :

من بين أهم قواعد العمران وجوب الحصول على ترخيص للبناء من أجل التحقق من مطابقة مشروع البناء مع هذه القواعد التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ذلك أن رخصة البناء تمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها فإذا ثبت أن هنالك تعدي على هذه الحقوق الخاصة ، يمكن إصلاح الضرر الناتج عنه أمام القاضي المدني و يمكن أن تأخذ قواعد العمران المؤسسة للدعوى المدنية عدة صور منها :

#### - مخالفة المرخص له لبنود الرخصة :

إن إقامة البناء على خلاف مقتضيات رخصة البناء، قد يسبب أضرار الغير، الأمر الذي يترتب قيام المسؤولية المدنية للمرخص له اتجاه هذه الغير، كعدم مراعاة هذا الأخير لارتفاع المقرر في الرخصة أو فتحه مطل غير قانوني على ملكية الغير

(1)العربي رابح أمين ، مرجع سابق ،ص.39.

وفي بهذا الصدد فان المحكمة العليا قررت ما يلي :

قيود حق الملكية - فتح مطل على الجار يقل عن مترين لا يجوز ( المادة 709 من القانون المدني ) من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها يقل عن مترين ، و من ثمة النفي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد سيتوجب رفضه.

و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة على جاره تقل عن مترين فان قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا القانون، و متى كان الأمر كذلك استوجب رفض الطعن.

#### - مخالفة أحكام الرخصة لقواعد التهيئة والتعمير:

حينما تكون أعمال البناء مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء و كانت الرخصة مخالفة للقانون يثور التساؤل فيما اذا كان من الممكن مطابقة الذي قام بتلك الأشغال بإصلاح الضرر أمام القاضي المدني على هذا الأساس ؟

بالرجوع إلى قانون العمران الفرنسي نجد أن المادة **13 480 L** منه تقرر أنه لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفقا لرخصة البناء إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا على مستوى القضاء الإداري.

ومن ثمة فان المشرع الفرنسي يحمل الغير أعباء دعوتين إذا يقع عليه واجب إلغاء الرخصة أمام القضاء الإداري، و على ضوء ذلك يلجأ إلى القضاء المدني ليطلب إصلاح الضرر الناتج عن البناية المنجزة وفقا للرخصة الملغاة، ذلك أنه لا يمكن اللجوء مباشرة إلى القضاء المدني كونه غير مؤهل لإلغائها، مما يستدعي الأمر التصريح بعدم الاختصاص النوعي. (1)

(1) ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص.ص 123، 124.

## 2/ الضرر:

إن مخالفات البناء لا تكفي وحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للمدعي إذ ليست كل مخالفة بناء تؤدي بالضرورة إلى نشوء أضرار للغير، كحالة بناء بدون رخصة، إلا أنه تقنيا جاء متوافقا و متماشيا مع قواعد البناء و التعمير السارية المفعول.

و لهذا، حتى يشكل البناء أساسا للدعوة المدنية يجب أن يكون الضرر المترتب عن هذه البناءة ضررا شخصيا، و حتى يكون الضرر الناتج عن البناءة المشتكى منها شخصيا، يجب ألا يكون ضرر بشكل عام يمس كل الناس بل يجب أن يكون ضرر خاص يمس أحد أو بعض الأشخاص فقط، ويجعلهم في موضع مختلف عن بقية الأشخاص الآخرين<sup>(1)</sup>.

و على هذا الأساس، يجب التمييز بين الأشخاص الذين تصيبهم مجرد حساسية أو الاشمئزاز من البناءة المشوهة للعرمان، و الأشخاص الذين يصيبهم ضرر فعلي منها تحجب عنهم ضوء الشمس و الاستفادة من دفئها أو تمس بحرمة وسلامة و أمن منازلهم أو حق من حقوقهم المعترف بها في القانون المدني مثل حق الممر، حق المطل، و حق المسيل... الخ، فهذه الأوضاع المختلفة تجعل منهم كمتضررين شخصيا من البناءة.

## 3/ العلاقة السببية :

لا يكفي تأسيس الدعوى المدنية على إثبات وجود مخالفة البناء و على وجود ضرر مس المدعى أو المدعين شخصيا ، بل يجب إثبات بالإضافة إلى ذلك أن هناك علاقة مباشرة تربط بين الفعل المولد للضرر الذي هو بناءة ، و الضرر الذي يعاني منه شخصا المدعي أو المدعين ، و ذلك كما في حالة الضرر المتمثلة في الحرمان من ضوء الشمس و التهوية اللازمتين للحياة العادية بسكن عائلي و الذي نسب فيه إضافة طابق من الطوابق غير المسموح بها في رخصة البناء للسكن المجاور

(1) صنديد سناء ، مرجع سابق، ص.89.

مما يؤثر ذلك سلبا على صحة و رفاهية مستعملي هذا السكن<sup>(1)</sup>

### ثانيا : نتائج الدعوى المدنية.

بعد التأكد من وجود و صحة جملة من المعطيات المتمثلة في الفعل المولد للضرر و المضرور والعلاقة السببية ، و كذلك أن ترفع الدعوى في الآجال القانونية و الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08 09 ، يحكم القاضي المدني إما بتصحيح عيني ، و ذلك في حالة إرفاق الدعوى المدنية بملف يتضمن عقد ملكية و قرار رخصة البناء و شهادة المطابقة الخاصة بالبنائة النظامية للمدعي ، إما بحكم التعويض النقدي ، و ذلك في حالة عدم إرفاق الدعوى المدنية ما يثبت بأن بنائة المدعي (المتضرر) هي بنائة نظامية.

إن التصحيح بالتعويض النقدي يعد كاستثناء على التصحيح المعني ، يهدف القاضي المدني من وراء حكمه للوصول إلى نقطة توازن و التي يتم من خلالها رفع الضرر من المشتكي مع المحافظة على استقرار الوضعيات القانونية و عدم هزها و زعزعتها بالكيفية التي قد تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام<sup>(2)</sup>

### 1/ النطق بالتصحيح العيني :

و ذلك بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى على اعتبار أن الفعل المولد للخطأ يعني اعتداء على حق عيني ، حيث أن القضاء المدني ليس قضاء عقابيا ، إذ يتم اللجوء إليه بهدف تصحيح وضع خاطئ ، و ليس معاقبة المخالف التي تبقى مهمة القضاء الجزائي<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> pierre scoler couteaux , op cit , p 643

<sup>(2)</sup> كمال تكواشت ، المرجع سابق ، ص.162.

<sup>(3)</sup> Jacquot henri et priet francois , droit de l'urbinsim.dallz,delta,3<sup>ème</sup> édition ,France,1998.

و الأساس القانوني الذي يستند إليه القاضي المدني في النطق بالإجراءات المصححة هو نص

المادة 173 في القانون المدني الجزائري ، و التي تنص على ما يلي :

"إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل و أخل بهذا الالتزام ، جاز للدائن أن يطلب إزالة ما وقع مخالفا بالالتزام و يمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين".

فالقاضي المدني يطبق أحكام المادة السابقة الذكر ، فيما يخص المخالفات سابقا ، على ذلك فانه في حالة طلب المدعي في الدعوى المدنية بالهدم أو المطابقة لرفع الضرر الناجم على البناية ، فان القاضي المدني ملزم قانونيا.

الأمر بالمطلوب ، إذا كانت مؤسسة تتوفر فيها جميع الشروط المذكورة سابقا و إلا تعرض حكمه للإلغاء ، حيث أن رقابة المحكمة العليا واردة هنا.

فالسطة التقديرية للقضاء المدني هي سلطة اختيارية بين إجراءات التنفيذ العيني ليحكم بالمناسبة منها. فيستطيع مثلا الإخلال بالمادة 173 المذكورة أعلاه، أن يحكم بإجراء المطابقة رغم طلب المدعي بإجراء الهدم ، إذا كان في المطابقة إجراء كافي لرفع الضرر.<sup>(1)</sup>

**ثانيا : النطق بالتعويض النقدي.**

على اعتبار أن الفعل المولد للضرر و الذي هو بناية تشكل مصدر لإزعاج غير مألوف للجوار، و بالتالي فالأساس الذي يستند اليه القاضي المدني في النطق بالتعويض النقدي في هذه هو نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على ما يلي : "كل عمل أي كان يرتكبه المرء و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

<sup>(1)</sup> pierre scoler couteaux , Ibid.p643

على اعتبار أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعي عليه تسبب في الأضرار بالمدعي<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري.

إن رفع دعوى جزائية في ميدان التعمير ، يعتبر من الآليات الضامنة لاحترام قواعد التعمير و عدم مخالفتها و بذلك ضمان حماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط العمراني و الجمالي و البيئي.<sup>(2)</sup>

و في مادة رخصة البناء ، أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها ، يتم تحريك الدعوى العمومية إما من طرف النيابة العامة. (أولا) ، أو عن طريق الادعاء المباشر (ثانيا).

### أولا : تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.

تعتبر النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى العمومية من الناحية العملية<sup>(3)</sup> و فيما يخص جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أو حتى عدم الحصول على هذه الأخيرة ، فتحرك الدعوى بمجرد علم النيابة العامة<sup>(4)</sup> و الذي يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بإفادته ملف يتضمن محضر معاينة مخالفة البناء بدون رخصة من قبل الموظف المحلف بالإضافة إلى الأوامر المتعلقة بوقف الأشغال و الهدم و إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و غيرها من الوثائق التي تؤكد تورط المخالف في التعدي على أحكام و قواعد التهيئة و التعمير

<sup>(1)</sup>كمال تكواشت ، المرجع سابق ، ص.164

<sup>(2)</sup>جبري محمد ، المرجع السابق ، ص.146.

<sup>(3)</sup>صنديد سناء ، مرجع سابق ، ص.81.

<sup>(4)</sup>حبطة رحمة ، مرجع سابق ، ص.99.



كما يتم إعلام النيابة العامة بالنسبة لجرائم البناء ، المخالف للرخصة بإفادتها بنسخة من المحضر المتعلق بإثبات المخالفة ميدانيا و المحرر من قبل الموظف المؤهل و المحلف قانونا طبقا لنص المادة 13 من القانون 04 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي يعدل و يتم القانون رقم 90 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>.

## 2/ تحريك الدعوة العمومية عن طريق الادعاء المباشر :

يمكن تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم رخصة البناء عن طريق الادعاء المباشر ، فمن خلال المادة 74 من قانون 90 29 ، نجد أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط ، و ذلك للمطابقة بالحقوق المعترف بها كطرف مدني إذا تعلق الأمر بمخالفة أحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير .

غير أن المشرع الجزائري في قانون 90/29، لم يعترف بإمكانية التأسيس كطرف مدني بالنسبة للأطراف الأخرى، و بالتالي نجده قد تأثر بالاجتهاد القضائي الفرنسي الذي كان سائد في مرحلته الأولى، حيث رفض هذا الأخير ذلك، إذا صدر هذا الادعاء من طرف أحد الجيران بسبب أن التشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير يعد من التشريعات التي تستهدف المصالح العامة و ليس الخاصة<sup>(2)</sup>.

غير أن موقف القضاء الفرنسي، قد انتقد كثيرا على اعتبار أن كل الجرائم تهدف إلى حماية المصالح العامة بدليل انبثاق الدعوى العمومية عنها ، باسم المصلحة العامة، و مع ذلك يعترف في إطارها بحق الضحية في طلب التعويض ، و قد غير القضاء الفرنسي موقفه أمام هذا النقد ، و أصبح يقبل التأسيس كطرف مدني أمام قاضي التحقيق لتحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء دون رخصة<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> كمال تكواشت، نفس المرجع ، ص.161.

<sup>(2)</sup> جبري محمد ، نفس المرجع ، ص.148.

<sup>(3)</sup> pierre scoler couteaux , op cit ,p. p 624-625.

## خاتمة

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

فالجهاز الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات أحيانا ما تتسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها كونها لا تتوافر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة يفرض عليها في الأخير سياسة الأمر الواقع. كما أن الجهات القضائية قد يحدث لها أن لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة و هذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة ، و تقاسم عدة جهات قضائية الاختصاص في هذا المجال.

صف إلى ذلك وجود توجه قديم ينبغي التسامح و الصلح مع المخالفين لقواعد العمران و البناء.

و تقودنا هذ الدراسة إلى نتائج قانونية و اقتراحات أهمها :

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

2/- إن الآليات التي استحدثت بموجب القانون 08-15 تعد كفيلا لحد ما بتصليح الوضع القائم و تسوية البناءات غير الشرعية. إذ يجب تكاثف الجهات القضائية سواء الإدارية أو الجزائئية في ضبط مخالفات العمران و توقيع أقصى العقوبات عليهم و عدم التسامح معهم تحت مبدأ قوة القانون الملزمة و ضرورة تطبيق القانون.

3/- تحديد أجال تطبيق القانون 08/15 كونه إجراء مسوي من شأنه القيام بحضارة عمرانية راقية.

4/- من الضروري تبسيط و تسيير إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات بإضافة آليات تسوية الكترونية تتم عن بعد فهي توفر بعض المصاريف و الكثير من الجهد و

اختصار في الإجراءات ، و هذا لها أهمية بحث الأفراد على الحصول عليها ، و من ثمة التقليل من المخالفات.

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

6/- يجب تحديد مهلة قانونية للقاضي لإصدار قراره ، عندما تسند له مهمة رقابة مشروعية الرخص المختلفة ، حتى تكون هناك سرعة في الفصل في القضايا المطروحة عليه ، فميدان العمران ميدان حساس و مرتبط بمصالح مختلفة. أهمها المصالح الاجتماعية.

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

8/- يعاب على المشرع الجزائري أنه عدم تميزه بين مصطلحي الهدم و الإزالة ، فالمصطلح الأول له علاقة مباشرة برخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 63 من قانون التهيئة و التعمير ، أما المصطلح الثاني فهو إجراء ردي تتخذه الجهة الإدارية من أجل أعمال البناء المخالفة دون رضا صاحب البناء.

من المستحسن استعمال المصطلحين ، كونهما أبلغ دلالة قانونيا للتعمير عن حالتين قانونيتين مختلفتين لعملية نقض البناء ، و إن كانت النتيجة المادية واحدة .

9/- يجب أن تستقل المراقبة الإدارية لأشغال البناء عن إدارة البلدية و مديرية البناء و التعمير "Duc" و أن تتخرط في جهاز أو سلك خاص تابع لوزارة الداخلية و الجماعة المحلية حتى نتجنب سلبية الإدارة على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي ، و سوء تطبيق النصوص القانوني المتعلقة بالإجراءات المصححة.

10/- يجب على المشرع الجزائري أن يمنح للفرد في حالة قيامه بأشغال البناء دون رخصة ، الحق في تقديم أوجه دفاعه ، و عدم اللجوء إلى الهدم مباشرة ، فحق الدفاع دستوريا.

11/- على المشرع الجزائري أن يضع نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية ، فأحيانا لا يكفي الاعتماد على قواعد المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد و الممتلكات ، سواء بسبب رخص و شهادات التعمير ، أو باقي الأعمال المادية الأخرى.

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

13/- وجوبية استصدار نصوص قانونية تشكل غطاء مظلة قانونية توفر الحماية اللازمة و المستمرة لهؤلاء الأعوان المحلفين من كل اعتداءات و التحرشات أثناء قيامهم بمهام في ورشة الأشغال و خارجها.

14/- ضرورة تدعيم البلديات بالوسائل المادية من عتاد الهدم و النقل ، و وسائل بشرية من كفاءات متخصصة في هذا القطاع من أجل القيام بالمهام الرقابية على أحسن وجه ، و خاصة بصفة دائمة و مستمرة.

15/- يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ، ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد البناء و التخطيط العمراني. و بهذا نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة واقية بمختلف جوانب الموضوع ، و وصل به إلى درجة من الوضوح و أن فاتحة لجهود تبادل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

**الملحق رقم: 03**

**محضر عدم المطابقة**

معابنة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع و التنظيم في ميدان التعمير. في سنة..... و يوم:..... من شهر:..... على الساعة:.....

- بناء على القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها.

- بناء على المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ تصريح بمطابقة البناء المادة 08 منه ، قد عاينا نحن : عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه :

صاحب البناء :

الاسم:..... اللقب:.....

تاريخ و مكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

**عدم مطابقة البناء :**

**طبيعة البناء :**

أخرى

إنتاج فلاحي  
خدمات

سكن و تجارة  
صناعة أو حرفة

سكن  
مرفق

الكائن بالعنوان :.....

حي :.....

بلدية :.....

**حالة الأشغال :**

مطابقة لرخصة البناء رقم :..... مسلمة في:.....

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم :..... مسلمة في:.....

متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم :..... مسلمة في:.....

غير متممة بدون رخصة البناء

متممة بدون رخصة البناء

**طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :**

مكان إقامة البناء  
أخرى

الهيكل  
الواجهات

العلو  
البنية التحتية

**إمضاء صاحب البناء :**

خنشلة في :.....

مصلحة العمران

## وصـل استـلام

أنا الممضي أسفله السيد (ة):.....  
المهنة :.....  
العنوان :.....  
أصرح بأنني استلمت من مصلحة العمران لبلدية خنشلة  
( نوع الوثيقة ، نوع الأشياء ، اللوازم ) الآتية:.....  
.....  
.....  
.....

خنشلة في :.....  
مصلحة العمران

اسم و إمضاء المستلم :

.....  
.....  
.....

وصل إيدع  
ملف طلب تحقيق مطابقة بناية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية خنشلة .

يشهد بأن السيد (ة): ..... بن: .....

قد أداع ملف تسوية الوضعية بتاريخ: ..... تحت رقم: .....

تجزئة: ..... رقم القطعة: ..... المساحة: .....

وفقا للقانون 15/08 المؤرخ في : 20 جويلية 2008 المادة 26 منه.

و المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في : 06 ماي 2009 المادة 05 منه.

خنشلة في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قرار رقم :  
متضمن غلق محل تجاري.  
نوع التجارة :  
المستغل من طرف /  
الكائن /

ولاية خنشلة  
دائرة خنشلة  
بلدية خنشلة

### إن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية خنشلة

- بمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في : 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم : 05/85 المؤرخ في : 1985/02/15 المتعلق بقواعد حماية و ترقية الصحة.
- بمقتضى القانون رقم : 02/89 المؤرخ في : 1989/02/07 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك.
- بمقتضى القانون رقم : 09/90 المؤرخ في : 1990/04/07 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 1990/04/07 المتعلق بالبلدية لا سيما المواد : 68-69-71-74-75-107-144-145 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 87/146 المؤرخ في : 1987/06/30 المتعلق بإنشاء مكاتب حفظ الصحة على مستوى البلديات.
- بمقتضى المنشور الوزاري رقم : 99/229 المؤرخ في : 1999/10/16 المتضمن إجراء الغلق الإداري للمحلات التجارية.
- بناء على القرار رقم : 2007/06 المؤرخ في : 2007/02/17 المتضمن منع احتلال الرصيف و المساحات الخضراء و الأماكن العمومية.

### و باقتراح من السيد الأمين العام للبلدية

يقرر

\*\*\*\*\*

المادة الأولى : يغلق المحل التجاري :  
المستغل من طرف السيد :  
الكائن ب :

لمدة : 08 أيام من : إلى :

المادة الثانية : هذا القرار ساري المفعول ابتداء من تاريخ تسليمه إلى المعني.

المادة الثالثة : السادة الأمين العام ، رئيس أمن الولاية، قائد فرقة الدرك الوطني مكلفون كل في حدود اختصاصه بتنفيذ ما جاء في هذا القرار.

خنشلة في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي



قرار رقم: ...../2011  
المتضمن توقيف الأشغال

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية خنشلة:
- بمقتضى القانون رقم: 90/08 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
  - بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 1991/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.
  - بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 يعدل و يتم القانون رقم: 90/29 المؤرخ في: 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/176 المؤرخ فغي: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التقسيم، رخصة البناء، رخصة لهدم و تسليم ذلك.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/177 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.
  - بمقتضى القانون رقم: 83/03 المؤرخ في: 1983/02/05 المتعلق بحماية المحيط.
- بإقتراح من السيد الأمين العام للبلدية

يقرر

المادة الأولى: يوقف عن الأشغال التي يقوم بها.

السيد: .....

العنوان: .....

طبيعة الأشغال: .....

المادة الثانية: في حالة عدم إيقاف الأشغال التي يقوم بها فوراً يتم اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

المادة الثالثة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية و محافظ الشرطة و رئيس فرقة الدرك الوطني بتنفيذ ما جاء في هذا القرار كل في حدود اختصاصه.

ملاحظة: إلى غاية إحضار الوثائق.

\*

\*

خنشلة في: .....

رئيس المجلس لشعبي البلدي

## الملخص:

نظرا للاهتمام البالغ الذي أبداه المشرع الجزائري تجاه موضوع الرقابة الإدارية في مجال التهيئة العمرانية ، و هو ما يتضح لنا من خلال اتساع الوعاء التشريعي و التنظيمي الذي يدل على كثرة المشاكل التي يطرحها العقار و اتجاه إرادة المشرع. إلى تنظيمه من خلال تكريسه للعديد من الآليات و الوسائل الفعالة لتحقيق هذه الأخيرة.

حيث قصر مهمة مباشرة هذه الرقابة في جهات إدارية مختصة و محددة ( رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات ) و باستعمال أدوات ووسائل محددة في مختلف قوانين التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية لها. والمتمثلة في احترام مختلف المخططات و الرخص والشهادات ، كما أن المشرع الجزائري ، قد أقر لجهاز العدالة بإمكانية التدخل و توقيع عقوبات جزائية على مرتكبي المخالفات في ميدان العمران.

و عليه نخلص أن قانون التهيئة والتعمير يسعى دائما إلى إيجاد حل للمعادلة الصعبة فهو من جهة يحمي الأراضي الزراعية من التآكل و الزحف العمراني عليها و من جهة أخرى نجده ينتج أراضي للبناء قصد مواجهة أزمة السكن.

## قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية و التنظيمية:

أ- الدستور:

1-دستور الجزائر لسنة1996 ،صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996،يتضمن نشر التعديل الدستوري ، ج ر، عدد 76،لسنة 1996.

أ- القوانين:

1-القانون رقم 02-82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

2-القانون رقم 03-83، المؤرخ في 05 فيفري 1983، المتعلق بحماية البيئة.

3- القانون رقم 25-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية. العدد49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

4- القانون رقم 29-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية. العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

5- القانون رقم 07-94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية. العدد27، الصادرة بتاريخ 19 ماي 1994.

6- القانون رقم 20-01، المؤرخ في 12 ديسمبر2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية. العدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

7- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 19، جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية. العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.

8- القانون رقم 05-04، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90، المؤرخ في 01 ديسمبر1999، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية. العدد 22، الصادرة بتاريخ 16أوت 2004.

9- القانون رقم 06-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية. العدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

10-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 .المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **الجريدة الرسمية**. العدد 21 الصادرة بتاريخ.23 أفريل 2008 .

11-القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، **الجريدة الرسمية**. العدد 44 سنة 2008.

#### ب- الأوامر:

1- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 نوفمبر 1966، المتعلق بقانون العقوبات.

2- الأمر رقم 66-154، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

3- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

4- الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء.

#### ج- المراسيم:

1-المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العلمية للتهيئة والتعمير والبناء، **الجريدة الرسمية**. العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جويلية 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضي شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، **الجريدة الرسمية**. العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جويلية 1991.

3-المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، **الجريدة الرسمية**. العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جويلية 1991.

4-المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، **الجريدة الرسمية**. العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جويلية 1991.

5-المرسوم التنفيذي رقم 95-318، المؤرخ في 14 أكتوبر 1995، الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالقات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، **الجريدة الرسمية**. العدد 61، الصادرة بتاريخ 18 أكتوبر 1995.

6- المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

7- المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

8- المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

9- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، والذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير.

13-- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، **الجريدة الرسمية**. العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

11- المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لتشكيلي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق المطابقة، **الجريدة الرسمية**. العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

12- المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء المتجزئات السكنية و ورشات البناء وسيرها، **الجريدة الرسمية**. العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

## ثانيا: الكتب

أ- الكتب باللغة العربية

1- أحمد رحماني : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4 ، العدد 2 1994 ، ص 05، نقلا عن حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009

- 2- أحمد غاي، الوجيز في تنظيم مهام الشرطة القضائية ، دار هومة الطبعة الخامسة ، 2009.
- 3- أحمد محيو، المنازعات الإدارية ، الطبعة السابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2008 .
- التيجاني بشير، التهيئة العمرانية و إشكالية التحضر في الجزائر. ورقة بحث، الكويت، -4 2000.
- 5- الشريف حامد، المشكلات العلمية في جريمة البناء دون ترخيص. دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
- 6-<sup>(1)</sup> الشريف عبد الحليم ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ،
- 7-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. دار هومة، الجزائر، 2006.
- 8-باشا عمر حمدي، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة، الجزائر، 2000.
- 9-باشا عمر حمدي وليلى رزوقي، المنازعات العقارية دار هومة، الجزائر، 2002 .
- 10- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2000
- 11- رشيد خلوفي ، قانون المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1991
- 12- زاهية حورية سي يوسف،المسؤولية المدنية للمنتج ، دار هومة الجزائر ، 2009
- 13- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، الكتاب الأول ، قضاء الالفاء دار الفكر العربي ، مصر، 1996
- 14- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دار هومة، الجزائر، 2000.
- 15- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري. دار ربحانة، الجزائر، 1999.
- 16- عمار علوي الملكية العقارية والنظام العقاري في الجزائر. دار هومة، الجزائر، 2004.
- 17- عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام الجزائري ، الجزء الثاني ، نظرية الدعوى الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 1995

18- عزري الزين، قرارات العمران وطرف الطعن فيها. ديوان الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

19- ، الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، غير منشور

20- ليلي زروقي، تقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2000

21- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دارالجامعة الجديدة، مصر، 2007

22- محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر 2000

23- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية. دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.

24- محمد عكاشة رفعت ، قانون المباني الجديد ، مكتبة القاهرة ، 1983

25- مخلوف بوجدر، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2009، الجزائر

26- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء و الهدم. دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007.

27- نورة منصوري، أدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. دار الهدى، الجزائر، 2010.

ب- الكتب باللغة الفرنسية:

1- الكتب :

1- **de la construction.** Dalloz, Delta, 3<sup>ème</sup> édition, France, 1998.

2- Soler – couteaux pierre, **Droit de L'urbanisme.** Eyrolles, 4<sup>ème</sup> édition, France, 2004.

3- Jacquot Henri et Priet François, **droit de l'urbanisme.** Dalloz, delta, 3<sup>ème</sup> édition, France, 1998.

ثالثا:

أ- أطروحة الدكتوراه:

1- وناس يحيى ، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه ، قانون عام ،  
جامعة أوبكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2007

### المذكرات والرسائل:

- 1- كمال تكواشت، (الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر).  
مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة،  
2008-2009.
- 2- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في  
العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-  
2012
- 3- محمد جبري، (التأطير القانوني للتعمير ولاية الجزائر) مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير  
في الحقوق، فرع إدارة مالية جامعة الجزائر، الجزائر، 2007-2008.
- 4- ياسمين شريدي، (الرقابة الإدارية في مجال البناء و التعمير). مذكرة مقدمة لنيل شهادة  
الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-  
2008.
- 5- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة  
للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، الجزائر، 2005\_2006
- 6- بن السعيد سمية ، واقع الرقابة على حركة العمران دراسة حالة بلدية عين زعطوط ولاية  
بسكرة، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قسم الحقوق ، فرع قانون إداري ، جامعة محمد خيضر  
، بسكرة ، 2010-2011
- 7- بودمان مريم، دور شرطة العمران و البيئة في حماية النسيج العمراني و البيئي في  
الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد  
خيضر، بسكرة ، 2010-2011
- 8- حبطة رحمة ، تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة  
الماستر، قسم الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة
- 9- صنديد سناء ، تسوية وضعية البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري. مذكرة مكملة لنيل  
شهادة الماستر، في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية،  
جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012.



## رابعاً: المقالات و المدخلات

### أ- المقالات:

- 1- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري. مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الرابع.
- 2- زربي نذير، ديب بلقاسم، فاضل بن الشيخ الحسن، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الإجتماعية. مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد الثالث عشر، جوان 2000.
- 3- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران. مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السادس.
- 4- عادل بن عبد الله، «تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها»، مجلة الاجتهاد القضائي، بسكرة، العدد السادس، 2008
- 5- ماجدة شهيناز بودوح، شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء. مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الكفاءة المهنية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الخامس.

### ب- المدخلات

- 1- بدرة لعور، (دورة عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني). مداخلة في إطار الملتقى الدولي السادس حول: البيئة والعمران في الدول المغاربية. كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 10 ماي 2009.
- 2- سميرة معاشي، (دور رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة). مداخلة في إطار الملتقى الدولي مداخلة في إطار الملتقى الدولي السادس حول: البيئة والعمران في الدول المغاربية. كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 10 ماي 2009.
- 3- نور الدين موسى، (القضاء على حالة عدم إتمام البناءات رسالته السكن). مجلة دورية تصدر عن وزارة السكن و العمران، الجزائر، العدد الأول، جانفي 1999.

### المواقع الإلكترونية:

2013.04.11 : متحصل عليه بتاريخ <http://www.dgsn.dz/ar/policeurbin.php>

على 15:23

[www.info/showthread.php](http://www.info/showthread.php).

## الفهرس :

### مقدمة

**الفصل الأول : آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة و التعمير ..ص5**

**المبحث الأول :** الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة و التعمير .....ص6

**المطلب الأول :** الأحكام العامة لتهيئة و التعمير .....ص7

**الفرع الأول :** الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء.....ص7

**الفرع الثاني :** الأحكام المتعلقة بالرقابة من الأخطار الكبرى .....ص10

**المطلب الثاني :** المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير .....ص12

**الفرع الأول :** موضوع و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....ص13

**الفرع الثاني :** إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير.....ص17

**المطلب الثالث :** مخطط شغل الأراضي .....ص22

**الفرع الأول :** أهداف و محتوى مخطط شغل الأراضي .....ص22

**الفرع الثاني :** إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....ص24

**المبحث الثاني :** الرقابة الإدارية المسبقة باستعمال رخص و شهادات التعمير .....ص28

**المطلب الأول :** رخصة البناء .....ص29

**الفرع الأول :** مفهوم رخص البناء .....ص29

**الفرع الثاني :** نطاق سلطة الإدارة في البت في طلب الرخصة .....ص38

**المطلب الثاني :** رخصة التجزئة .....ص44

**الفرع الأول :** تعريف التجزئة .....ص44

**الفرع الثاني :** تعريف شهادة التقسيم في إطار أحكام المادة 59 من القانون

29/90.....ص53

**المطلب الثالث :** رخصة الهدم ..... ص55

الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم و نطاق تطبيقها ..... ص55

الفرع الثاني : شهادة التعمير ..... ص61

## **الفصل الثاني:** آليات الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة و

التعمير ..... ص63

**المبحث الأول :** أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ..... ص64

**المطلب الأول :** اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لمراقبة تشييد البنايات المرخص

بها ..... ص66

الفرع الأول : متابعة الأشغال أثناء التنفيذ..... ص66

الفرع الثاني : متابعة الأشغال عند انتهائها..... ص71

**المطلب الثاني :** الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة و

التعمير ..... ص79

الفرع الأول : تشكيلة فرقة التعمير ..... ص80

الفرع الثاني : اختصاصات فرقة التعمير ..... ص84

الفرع الثالث: الإجراءات الرقابية على المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة و التعمير

..... ص86

**المبحث الثاني :** آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير ..... ص90

**المطلب الأول :** العقوبات المقررة لجرائم التعمير ..... ص91

الفرع الأول : الأفعال المجرمة في قانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ..... ص91

الفرع الثاني : التكيف القانوني للأفعال المجرمة ..... ص95

**المطلب الثاني :** تنوع منازعات التهيئة و التعمير "رخصة البناء كنموذج" ..... ص100

الفرع الأول : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري ..... ص101

الفرع الثاني : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء المدني .....ص102

الفرع الثالث : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائي .....ص115

الملاحق

الخاتمة.....ص117

قائمة المراجع.....ص120

الفهرس.