

جامعة زيان عاشور- الجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

هيئات وآليات الرقابة كوسائل لضبط حركية النشاط العمراني

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ :
عباس عبد القادر

إعداد الطالب:
بن معمر أحمد

لجنة المناقشة:

الأستاذ: صدارة محمد رئيسا.

الأستاذ: عباس عبد القادر مشرفا ومقررا.

الأستاذ: بن الصادق أحمد عضوا مناقشا.

السنة الجامعية
2015-2014

مقدمة

مقدمة:

إن تشريعات البناء والتعمير أصبحت من أهم الموضوعات التي تكتسي أهمية بالغة أشغلت كل من الفقه و القضاء و المتقاضين ، و التي تناولها المشرع بعدة تعديلات و ذلك باعتبار أنها مقياس تطور و رقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت و البنايات، و على الطابع الجمالي و المعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة و الإتقان ، و لقد اهتمت البشرية على مر الحضارات بداية من الحضارة الفرعونية و البابلية و الرومانية إلى العرب الذين أبدعوا في هندسة المباني و القصور بهذا الجانب الذي كان علما مستقلا بحد ذاته.

و لكن بالرجوع إلى سياسة التهيئة و التعمير المتبعة في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني الهائل على حساب بعض المناطق التي تكتسي أهمية خاصة كالأراضي الفلاحية و الغابية و الساحلية ، مما فرض ضرورة إعداد مخططات تنمية عمرانية استعجاليه لمعالجة تلك المشاكل.

و للحد من هذه الفوضى فقد بادر المشرع إلى إصدار مجموعة من النصوص و التشريعات القانونية، تجسدت في قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري ، ثم تلاه قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي نص على الهيآت المخولة قانونا بمراقبة و زجر المخالفات العمرانية وكذا على آليات الرقابة القبلية و البعدية المتمثلة أساسا في الرخص و الشهادات وهذا عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية، كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي و مخطط في إطار التنمية المستدامة و المحافظة على المحيط و عناصره الطبيعية، و من أجل مكافحة البناء الفوضوي و ما يصاحبه من أخطار و كوارث من أجل تحسين الوجة الجمالي للمدن و التجمعات السكانية الحضرية.

إن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة لكونها تكشف حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء، مثل هدم البنايات التي أنجزت بدون رخصة بناء.

إضافة إلى أن موضوع البناء والتعمير من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام التشريع بالنظر إلى ترسانة القوانين الصادرة في هذا الشأن، أيضا فإنه يحوز اهتمام القضاء والفقهاء على حد سواء وحتى المواطنين المعنيين بالبناء والذين يؤرقهم مشكل البناء غير القانوني.

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن : عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع، هي رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه صور مدننا من الجانب الجمالي، ومعرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة العمرانية لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد، وكذا معرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران وفي تطبيق النصوص المنظمة له .

وانطلاقا من الطروحات المقدمة في هذه التوطئة، تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي ارتأينا إلى بلورتها في التساؤل الآتي :

إلى أي مدى أسهم كل من التشريع والإدارة في تنظيم وضبط حركة النشاط العمراني في الجزائر؟

وقصد الإحاطة بأهم أبعاد الدراسة تم الإعتماد على منهجين مع وجود ترابط بينهما، المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، الأول يظهر بغية معرفة جوانب الظاهرة أي معرفة آليات هذه الرقابة بالاعتماد على الدراسات السابقة، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية.

لذلك أدرجنا محتوى هذا البحث وقسمناه إلى فصلين: (الفصل الأول) بعنوان الهيآت المؤهلة قانونا بمراقبة العمران ودورها في الحد من المخالفات العمرانية ويتضمن مبحثين (المبحث الأول) خصصناه للهيآت المؤهلة قانونا بمراقبة العمران، و (المبحث الثاني) خصصناه للمخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في القانون الجزائري، و (الفصل الثاني) بعنوان آليات الرقابة القبلية والبعديّة في المجال العمراني ويتضمن مبحثين (المبحث الأول) آليات الرقابة القبلية في مجال العمران، و (المبحث الثاني) آليات الرقابة البعديّة في مجال العمران، وفي الأخير نتوصل إلى خلاصة شاملة للموضوع تضمنت مجموعة من النتائج والتوصيات.

الفصل الاول :

الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة العمران ودورها في
الحد من المخالفات العمرانية

الفصل الأول: الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة العمران ودورها في الحد من المخالفات العمرانية

المشرع الجزائري أجرى عدة تعديلات في مجال العمران من خلال استحداث إجراءات من شأنها أن تعمل على تنظيم النشاط العمراني وذلك بإقحام هيآت وأجهزة تسهر وتساعد على تطبيق القانون في ميدان التعمير والمتمثلة في هيآت الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتة وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال.

لهذا نتساءل عن دور الهيئات المكلفة قانونا برقابة المجال العمراني في فرض العقوبات الرادعة على مرتكبي المخالفات العمرانية وكذا عن دور القاضي في مراقبة مدى احترام قواعد قانون التعمير ومدى مراقبته لشرعية أعمال الإدارة التي قد تتعسف أحيانا في قراراتها.

المبحث الأول: الهيئات المؤهلة قانوناً بمراقبة العمران

إن مراقبة العمران يعد من أصعب العمليات التي تشرف عليها الدولة وذلك مرده إلى الحركية والنشاط التي يعرفها هذا القطاع وبالتالي كان لزاماً استحداث هيئات تشرف على هاته العملية ، وللد من كثرة المخالفات في ميدان البناء والتعمير كان للرقابة القضائية والإدارية دور كبير في تطور ورقي البناء والتحضر العام للمجتمع وكان منه قيام المشرع الجزائري محاولاً توسيع الأعضاء المكلفين بالرقابة حتى يحوي جميع أنظمة التعمير المخالفة للنظام العام.

المطلب الأول: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة

الفرع الأول : الوالي.

لوالى أن يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وواجب السهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة.

ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير " المادة 73 والمادة 75 من قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد43، المعدل و المتمم".

الفرع الثاني:رئيس المجلس الشعبي البلدي

لقد خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصاً عاماً في مجال تشييد البنيات المرخص بغض النظر عن صاحب المشروع كما أنه يتمتع بعدة أدوات لمواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير سواء كان ذلك أثناء سير الأشغال أو بعدها.

بحيث تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

لا يجوز للمستفيد من الرخصة الإدارية البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً و هذا بمقتضى تصريح بانطلاق الأشغال، والذي يعد نموذجاً وزير التعمير، وبالمقابل يتحصل المستفيد على وصل استلام يثبت أنه قام بهذا الالتزام، وهو ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176¹.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

و من جهتها ألزمت المادة 51 من ذات المرسوم المستفيد، بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، وتوضح هذه اللافتة ما يلي:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء.
- تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال المشروع،
- اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز .
- و يتمثل الغرض المستهدف من وضع اللافتة، إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير و البناء، و كذا إعلام الغير كما تسهل اللافتة لإطلاع على كافة البيانات و المعلومات الخاصة بالترخيص كالتالي تفيد وجوده و صدوره بالفعل كرقمه و تاريخ صدوره، و تلك الخاصة بالبناء كنوعه و طبيعته، و كذلك تلك الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري و المقاول¹.

ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يأتي: "... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بها"².

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي:

- السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري المادة 94 من القانون رقم 11-10³.
- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها المادة 95 من القانون رقم 11-10.

1- محمد سبتي: رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في الإدارة المالية، كلية الحقوق، بن عكنون 2003، الجزائر، ص 57.

2- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 06.

3- القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37 سنة 2011.

وأثناء قيامه بالمراقبة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء¹.

الفرع الثالث : لجنة مراقبة قرارات التعمير.

نظر الأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة و خصوصية قواعد التهيئة والتعمير وطابعها التقني والمعقد، هو الذي جعل المشرع يخول مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين لمراقبة المخالفات المرتكبة في مجال العمران تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير.

لقد خول المشرع الجزائري في المادة 73 المعدلة من قانون 90-29 رئيس المجلس الشعبي البلدي- كما سبق و أن رأيناه و الأعوان المؤهلين قانوناً اختصاصاً عموماً في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشأ في حدودها الإقليمية ، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها للقيام بالفحص و المراقبة التي يرونها ضرورية ، وهو الأمر الذي دعمته أكثر فأكثر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-03 التي جاءت بصيغة الإلزام تكلف هذه اللجنة بما يأتي² :

- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.

- الإشراف على الأشغال طبقاً للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخص التعمير.

يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

¹- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور سابقاً.

²- المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 المعدل والمتمم.

الفرع الرابع : اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء.

أسست بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها¹. لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط. لهذه اللجنة دور هام جدا لاسيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية بنتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء ومواده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية و الاستقرار بشكل خطير ودائم.

الفرع الخامس : المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 و تدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير المركزية الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران². هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم و متوازن للنسيج العمراني.

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام الآتية:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دوريا بتقييم تدابير و أعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات و أعمال العمران.

1- المرسوم الرئاسي رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن احداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34 المعدل والمتمم .

2- المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69 سنة 2008.

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم.

- القيام في مجال العمران والبناء بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبني.

- تسيير على المستوى المركزي البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني. والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنوياً للجمهور. تزود الدولة هذه المفتشية بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لعملها كما تنشأ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى تسع 09 ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389¹ وتتعداها إلى عدة أدوار أخرى.

المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران

وفقاً للمادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343² يعين الأعوان المؤهلون بمعاينة المخالفات من بين الأشخاص الآتية صفاتهم مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-25 المؤرخ في 14 يوليو 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل و المتمم.

2/ المستخدمين الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3/العمال الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين(في الهندسة المدنية).

1- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008 المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69 سنة 2008.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران، أو بمصالحها الغير مركزية (البلدية) ويتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجمعيات المحلية وبعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهنتهم الرقابية.¹

كما نصت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث و معاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-343 على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية".

ولقد تم مؤخرا تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة، التي تتكفل بمحاربة المباني اللاشعرية، ومراقبة المنشآت الصناعية التي تتطوي على أخطار كبيرة تؤثر على البيئة، كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة، ومنع أي بناء بدون ترخيص.

أما عن نشاط هذه الشرطة، فلقد بدأ لأول مرة في سنة 1999 على مستوى ولاية الجزائر، وبعدها في شهر جويلية 2000 تم تنشيط 15 فصيلة في عدد من ولايات الوطن، وهي كالاتي: باتنة، تلمسان، بجاية، برج بوعريج، سيدي بلعباس، سطيف، البويرة بومرداس، تيزي وزو، المسيلة، مستغانم، تيارت، غليزان.

¹- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-55 المذكور سابقا.

من خلال كل ما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتضح لنا بصفة جلية، رغبة المشرع في التحكم في هذا الميدان، محاولاً دائماً إعطاء تصورات جيدة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية والنجاعة، كون هذا الأخير استدرك النقص و الضعف الذي تعاني منه هذه الأخيرة، ولقد ترجمت هذه الرغبة مؤخراً في قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها باستحداث فرق أعوان مكلفين خصيصاً بالمتابعة والتحري للوضعية المزرية للتجزئات الجزائرية التي بقيت في معظمها ورشات مفتوحة¹.

رابعاً: فرق المتابعة والتحقيق.

علاوة على الأعوان المذكورين سابقاً أضاف قانون 08-15 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات التي نصت عليها المادة 68 من قانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان². لكل فرقة مسؤول وطبقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها³.

يتم تعيينهم وفقاً لنص المادة 07 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقيق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية.

يمكن الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها ومعاينتها.

¹- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص84.

²- أنظر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008.

³- أنظر التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 1996/04/24 والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم

كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم.¹ حيث يمكن إضافة إلى ذلك شرطة العمران بحيث أعطي المشرع صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان وكذا أيضاً أعوان مراقبة المناطق المحمية وكذا أعوان مفتشي السياحة ومفتشي البيئة.

يقوم الموظفون المؤهلون بالرقابة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير، والمرسوم التنفيذي 06-55، وكذا القانون المحدد لقواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها الذي صدر مؤخراً بإتباع إجراءات دقيقة تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة.

هذه الإجراءات تتجسد في محاضر تحرر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية و هؤلاء الأعوان المحلفين أثناء انجاز الأشغال و بعد انتهائها، وعليه فإن دخول مواقع الأشغال و إثبات ما يقع عليها من مخالفات هو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت، على خلاف الفكرة الشائعة و التي تقضي بأن إجراء انجاز البناية يحول دون إمكانية المتابعة عند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه بالزيارات و التفقدات الميدانية مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بتحير محضر يتضمن بالتفاصيل ما يلي :

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

- التصريحات التي تلقها العون من قبل المخالف.²

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف، و إذا رفض هذا الأخير، يتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحاً في كل الحالات إلى أن يثبت العكس، وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 02 من قانون 90-29 في فقرتها الثانية، وأكدت المادة 6 من قانون 08-15 المحدد لقواعد البنيات و إتمام إنجازها.

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 وكذا المادة 69 من قانون 08-15.

² - أنظر المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 ، وكذا المادة 56 من قانون 08-15 المذكوران سابقاً.

المطلب الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية.

من أجل ضمان احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير من المفروض أن يكون للقضاء دورا هاما وحاسما في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها.

لدى ارتكاب مخالفة في مجال البناء والتعمير يعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة. هناك منازعات كثيرة في مجال العمران لا يختص بها القاضي الإداري فحسب بل يشترك معه كل من القاضي الجزائي والقاضي المدني¹.

الفرع الأول: دور القاضي الإداري.

بما أن الرخص هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن الإدارة فالقاضي الإداري يبحث في مدى مشروعية هذه القرارات.

إن احترام هذه الأخيرة لمبدأ المشروعية يعد ضمانا لحقوق الفرد وحماية للصالح العام في ذات الوقت.

هذه القرارات يجب أن تصدر حسب الأشكال و الإجراءات المنصوص عليها قانونا و من الجهة المختصة وإلا تعرضت للطعن على أساس عيب في الشكل و الإجراءات أو عيب عدم الاختصاص (عدم المشروعية الخارجية) أو على أساس عيب تجاوز السلطة، عيب مخالفة القانون أو عيب انعدام السبب (عدم المشروعية الداخلية).

أولاً: عدم المشروعية الخارجية.

أ. عيب عدم الاختصاص:

يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع ، كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الاختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف.

ب. عيب الشكل و الإجراءات:

فقد يكمن كما في حالة إهمال الإدارة لإجراء جوهرى سابق على عملية اتخاذ قرار رخصة البناء كمخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق

¹ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، رسالة دكتوراه ، جامعة منتوري ، قسنطينة، 2004 .

السياحية و مواقع التوسع السياحي "القانون رقم 03-03" ¹ و قد يظهر عيب الشكل كما في حالة إغفال الإدارة عن تسبب قرار رفض أو تأجيل منح رخصة البناء المادة 62 من قانون 90-29.

إن مخالفة الإجراءات في القرارات الإدارية يؤدي إلى بطلانها ذلك إذا امتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقررة قانونا كما هو الحال عند إهمال الإدارة لإجراء جوهرى سابق على عملية اتخاذ القرار كعدم أخذ رأي الهيئات المستشارة المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

فإذا لم تحترم الإدارة الإجراءات المتعلقة بإصدار مختلف الرخص العمرانية (رخصة البناء، رخصة الهدم ورخصة التجزئة) ، كان لصاحب المصلحة الطعن في قراراتها لأنها مشوبة بعيب مخالفة الإجراءات.²

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية.

أ. عيب مخالفة القانون:

يتمثل في تجاهل الإدارة القاعدة القانونية كما في حالة رفض الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري معتمد بالرغم من مشروع البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة مخالفة بذلك المادة 55 من القانون 90-29 و كذا المادة 36 من المرسوم 91-176 كما يتعلق عيب مخالفة القانون بمحل القرار أي بمضمونه. يكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان مضمونه غير مطابق للقوانين و النصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني.³

إن رقابة القاضي الإداري تنصب على مدى احترام الإدارة لأحكام قانون التعمير عند إصدار قراراتها، و لعل أهمها أحكام آليات التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي هذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون 90-29 كما يأتي: "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

1- أنظر القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 سنة 2003.

2- غواس حسينة ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم، الآليات القانونية لتسيير العمران ، جامعة قسنطينة 2012، ص 131.

3- بوضياف عمار، القرار الإداري: دراسة تشريعية فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، سنة 2007، ص 136.

تضيف المادة 76 مكرر 3 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 بما يأتي:
"يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

ب. عيب الانحراف بالسلطة:

تؤسس الدعوى أيضا على أساسا الانحراف بالسلطة إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص بالبناء كون أن صاحب الطلب لم يقيم بالجملة الانتخابية أو الدعاية له مساندا في ذلك جهات أخرى، كما تجدر الإشارة إلى أن سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة اعتبره القضاء الجزائي تجاوزا للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار.

ج. عيب انعدام السبب:

إنه يحدث في حالة انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في اصدار قرار رخصة البناء كما في حالة رفض منح رخصة البناء على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري " المادة 69 من القانون 90-20" ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية توجد حالة واقعية أو قانونية سابقة على كل قرار إداري و خارجة عنه تبرر إصداره تمثل السبب.

وعيب انعدام السبب هو انعدام هذه الحالة الواقعية أو القانونية الباعثة على اتخاذه أو لعدم صحة التكييف القانوني للوقائع التي بني عليها القرار و يعد هذا العيب أحد دواعي الطعن بالإلغاء لإدارة ملزمة قانونا باحترام هذا الشرط في إصدار مختلف القرارات في مجال العمران للحد من تعسفها وحماية لمصلحة الأفراد.

فإذا كانت القرارات منعدمة السبب كان ذلك سببا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل أما إذا كانت القرارات معلة فرقابة القاضي الإداري تنصب على بحث مدى ملائمة هذا السبب مع الحالتين المادية والقانونية.¹

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ص، 132.

أولاً: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري.

إن القاضي لا يمكنه أن يحل محل الإدارة طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات.

و ليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار المتضمن إلزامها بمنح الرخص إنما يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض ذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوى حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم و إلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة.

ثانياً: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري.

بالنسبة للقانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك خلافاً للقانون الفرنسي الصادر في 08/02/1995 الذي حسم المسألة مبدئياً و أعطى هذه الصلاحية في المادتين 62 و 77 منه للمحاكم الإدارية وكذلك مجالس الاستئناف الإدارية ولمجلس الدولة بعد أن كان هذا الأخير يصرح دوماً بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة.¹

وفي جميع الحالات إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابقاً لما نصت عليه أدوات التعمير وأن هذا الأخير قد احترمت جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء و لا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية المكرس دستورياً بموجب المادة 52 من دستور 1996 والتي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبراً في جميع الحالات ويلزم الإدارة تسليم رخصة البناء بالاعتماد على خبرة فنية جديده تكون موافية لاسيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها وكذا بتعليل قانوني دقيق و تسبب واضح من أجل اتخاذ هذا الإجراء.

نجد أن المشرع حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر فتقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة وما دامت هذه الأخيرة ملزمة بتعليل قرارها الصادرة بالرفض أو بالتأجيل فإن ذلك سيخضع حتماً لرقابة القضاء الإداري طبقاً لمبدأ المشروعية و حماية حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية وهي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة والتعمير في نهاية المطاف.

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ص،133.

إن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء مثلا لا يمكن اعتباره حلولا محلها وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري في الاختصاص المقيد لها.

بالنسبة للإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد جاء في القرار رقم 007736 الآتي: "حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معلل وبالتالي مخالف للتشريع المعمول به".¹

القاضي الإداري لا يمكنه التدخل إلا بعد إخطاره من قبل السلطة الإدارية المعنية أو الطرف المدني المتضرر من مخالفة أحكام التشريع والتنظيم المعمول به في مجال التعمير مما يفسر تقييد مجال القضاء الإداري في ميدان التهيئة والتعمير.

وعليه ففي هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و78 من القانون 90-29 المعدل والمتمم كان المشرع ينص على أنه في حالة معاينة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية أن يرفعا دعوى قضائية استعجالية أمام القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير إلا أن هذه الأخيرة لم تطبق بالكيفية والسرعة المطلوبة من قبل الإدارة والقضاء وكثيرا ما كانت تفرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة أمام القضاء وكان البناء قد تم إنجازها، هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 وألغى أحكام المادتين 76 و78 ونص على قواعد وإجراءات جديدة بغرض احترام قواعد التعمير ومتابعة المخالفين.²

لقد تقلصت صلاحيات القاضي الإداري بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 لأن المادة 76 مكرر 4 منه أعطت للإدارة حق هدم أي بناء يتم دون رخص دون اللجوء إلى القضاء وحتى إن رفعت دعوى قضائية من قبل المخالف فإنها لا توقف قرار

1- القرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 2003/03/11 والمنشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 03-2003، ص 143.
2- أنظر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 سنة 1994 المعدل والمتمم.

الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وهذا لم يعد للقاضي الإداري بخصوص قرارات الهدم إلا النظر في التعويض إذا بدا له لاحقا عدم مشروعية قرار الهدم. حاول المشرع تقاضي الثغرات التي تضمنها قانون 90-29 فجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية و نجاعة من تدخل القضاء.

فبالإضافة إلى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وتحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها.

في حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن المادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07 أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء إلى قرار من العدالة.¹

الفرع الثاني: دور القاضي الجزائي.

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص نظرا لكونها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية، اجتماعية، اقتصادية وثقافية تعلق على المصالح الفردية.

وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير حيث يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة.

أجازت المادة 78 من قانون 90-29 قبل إلغائها للقاضي الجزائي أن يحكم بهدم البناءات في حالة الإدانة ويمكن أن تتم المتابعة بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة.²

منح المشرع بموجب المادة 6 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 للقاضي الجزائي الأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين أو الأمر بهدمه جزئيا أو كليا بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء، بينما لا يكون للقاضي الجزائي في حال البناء

¹ - غواس حسينة ، المرجع السابق ص، 139، 141.

² - غواس حسينة ، المرجع السابق ص 136، 137.

دون رخصة إلا توقيع الجزاء لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء.

يتمتع القاضي الجزائري بدور هام في زجر المخالفات الواقعة على المناطق المحمية كالمناطق الساحلية ومناطق التوسع والمواقع السياحية حيث ورد في قانون 02-02 في الباب الثالث منه جملة من الأحكام الجزائية من المادة 37 إلى المادة 45 وكذا في قانون 03-03 من المادة 42 إلى المادة 50 منه.¹

ورد النص على جملة من العقوبات الجزائية يوقعها القاضي الجزائري في القانون 08-15 في المواد من 47 منه إلى المادة 92 منه.

إذن فالقاضي الجزائري ما زال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية عندما ترتكب المخالفات في المناطق المحمية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير فيها كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة الآلات،الأجهزة و المعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.

تعمل الجهة القضائية إما على مطابقة الأشغال المنجزة في مخطط التهيئة السياحية و إما هدم ما تم إنجازها و الأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة.

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً "المادة 82 من قانون 08-15".

كما تنص المادة 88 ف/4 من قانون 08-15 على أنه: "يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و يتحمل هذا الأخير المصاريف كما خولت المادة 44 من قانون 02-02 للقاضي الجزائري إمكانية الأمر باتخاذ الإجراءات الضرورية و الكفيلة بمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات المرتكبة لكن ذلك بعد طلب من السلطة الإدارية المختصة. نصت المادة 45 من قانون 02-02 كذلك على أنه يمكن للمحكمة الجزائية إلزام المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو بتنفيذ أشغال التهيئة طبقا لما نص عليه القانون هذا بعد إلغاء المادتان 76 و 78 من قانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-07 اللتان كانتا تمنحان للقاضي الجزائري هذه الصلاحيات.

1- أنظر القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمه، الجريدة الرسمية، العدد 10 سنة 2002.
- أنظر القانون 03-03 المذكور سابقا.

بذلك تقلص دور القاضي الجزائي لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية بتوقيع غرامات مالية فقط دون اتخاذ التدابير الضرورية والتي أصبحت من صلاحيات الإدارة بعد أن حذفت العقوبات السالبة للحرية بموجب هذا المرسوم التشريعي.

في هذا الصدد تنص المادة 76 مكرر 4/4 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على ما يأتي: "تتخذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية.

وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي".

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده "المادة 76 مكرر 5".

فالقاضي انحسر دوره الرقابي في البت في الدعوى العمومية فهو لا يقرر إلا إذا ما تم اللجوء إليه. حتى في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس

المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

إذن فالأمر جله إن لم نقل كله يؤول إلى الإدارة و ليس للقاضي الجزائي.

كما ورد في الأحكام الختامية لقانون 08-15 تحديدا في المادة 93 منه ما يأتي: "لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات إذا اقتضى الأمر الجهات القضائية إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات".

الفرع الثالث: دور القاضي المدني.

إن منازل رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ الرخصة - حول مدى احترام أحكام و بنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخويا ومباشر للغير طبقا للقواعد القانون المدني و أن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها. رغم أن هدف التعمير هو المنفعة العامة إلا أنه يعترف للخواص بإمكانية اختيار الطعن أمام القاضي المدني لتصليح الضرر الناتج عن خرق بعض أحكام قانون التعمير.

كما ينعقد اختصاص القاضي المدني في جانب من الجوانب المتصلة بقانون التهيئة والتعمير عندما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز أحدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له و الاعتداء بهذا على الملكية أو الحيازة القانونية لجاره حسب الحالة.

إن إقامة البناء على خلاف أحكام و مقتضيات رخصة البناء عندما يسبب أضرارا للغير فإنه يشكل مخالفة من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء اتجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أوفي حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير.

وغالبا ما يلجأ إلى القاضي المدني بسبب نزاعات الجوار التي تتعلق بفتح مطل أو نافذة أو شرفة على الجار دون مراعاة الشروط القانونية المنصوص عليها في الرخصة المسلمة. فالترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي المدني، ليحكم هذا الأخير بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشيا مع أحكام رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.

فمن المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعي البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف.¹

كما أنه من المقرر قانونا أيضا أن مالك البناء مسؤول عما يحدثه البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه و يجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن

1- قرار رقم 167252 المؤرخ في 07/04/1998 المجلة القضائية، العدد 01 سنة 1998 ص198.

من المحكمة باتخاذ هذه التدابير على حسابه كل مالك إجبار جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

إذا كانت أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء وكانت هذه الأخيرة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، فإنه حسب نص المادة 13-480 L من القانون الفرنسي تنص على أنه لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفقا لبنود رخصة البناء بأي إلزام إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا أمام جهات القضاء الإداري.¹

وعليه يكون للمتضرر منها دعويان دعوى إلغاء رخصة البناء لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة و هو الأمر المعمول به في القضاء الجزائري.

كان من المنتظر من القضاء في حالة قصور النصوص القانونية المبادرة والاجتهاد ومحاولة القيام بدوره الطبيعي في التنسيق بين مختلف النصوص من أجل الوصول إلى حلول لبعض المشاكل التي طرحت أمامه بقوة ولكن القضاء لم يكن صارما في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص العديد من المسائل التي لها ارتباط بالبناء والتعمير. أما بخصوص دوره الرقابي فقد تقلص في النصوص الجديدة ليفسح المجال للإدارة للقيام بذلك وبالتالي الزيادة من سلطان السلطة التنفيذية على حساب السلطة القضائية.

المبحث الثاني: المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها في القانون الجزائري.

قصد إنجاح المشاريع العمرانية وتذليل كل العقبات التي من شأنها أن تقف حاجزا في وجه التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كان هدف أي سياسة ناجحة هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه، فإن هذا المبتغى أضحى مسعى جميع الدول التي تحذوها الرغبة الأكيدة في بلورة هذه الأهداف على مستوى الواقع والممارسة العملية.

ومن جملة الأمور التي تؤثر سلبا على ميدان التعمير نجد المخالفات التي تتخلل عمليات البناء وإحداث التجزئات أو المجموعات السكنية أو أشغال التجهيز أو غيرها من المخالفات التي تستلزم

1- غواس حسينة، المرجع السابق، ص139.

التدخل المباشر من السلطات إما بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو هدم ما تم إنشاؤه مخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير.

فيطرح التساؤل حول هذه المخالفات وتكييفها القانوني (المطلب الأول) وطبيعة الجزاءات العقابية المقررة لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحديد مخالفات التعمير في القانون الجزائري.

نصت المادة 77 من قانون 90-29: «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود. إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة و التعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة ، إلا أن هذا النص الجزائري قد جاء عاما و غير واضح و لم يحدد بدقة ما هي هذه الأفعال المجرمة و لتفادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المادة 50 منه و التي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي:

- 1- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة أملاك وطنية عامة أو خاصة -على أرض خاصة تابعة للغير -على أرض خاصة.
 - 2- تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء بتجاوز معامل تشغل الأرضية.
 - 3- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.
- ما دام المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص - فإنه يمكن تعريفها كما يلي:

" هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو إجراء أي تشطيبات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها و فقا لما يبينه قانون التهيئة و التعمير و المراسيم الملحقة به".

و لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب تشريع خاص فإنه لابد التطرق عن طبيعتها من حيث ركنها المادي و كذا المعنوي.

أولا: التكييف القانوني للمخالفات العمرانية.

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات ، جنح و مخالفات. فيما يخص الجرائم المتعلقة بمجال البناء والتعمير، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير سواء في أحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة و المتعلقة بالمناطق المحمية، فإننا نميز بين حالتين: أولهما:الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها تكيف على أنها جنح و تتراوح عقوبتها ما بين 3.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20 و 21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم وكذا المادة 19 وما يليها والمادة 39 وما يليها من قانون 90-29 المعدل والمتمم والتي يحدد قوامها طبقا لأدوات التهيئة والتعمير. ثانيهما:جنح مشددة هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة طبقا لنص المادة 22 من القانون 90-25 والمواد من 43 إلى 49 من قانون 90-29 المعدل والمتمم. يترتب عن المخالفات العمرانية حسب الحالة إما مطابقة الأبنية المنجزة أو القيام بهدمها "المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل والمتمم". صدرت فيما بعد قوانين خاصة بها من أجل حماية المناطق المحمية، تهيئتها، ترقيتها وتسييرها.

ثانيا:خصائص المخالفات العمرانية.

تتميز المخالفات المتعلقة بمجال البناء والتعمير بما يأتي:

- 1.مخالفات مادية:إن جريمة البناء مثلا بدون ترخيص تقع بقيام الشخص بأعمال بناء أو تشييد منشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة.
- 2.مخالفات مستمرة:إن فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتا طويلا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن.

3. مخالفات عمدية: سواء أكان نشاط المخالف عمدياً أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقق و ليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً و لا يمكن للقاضي أن يأخذ هذا الدافع.¹

ثالثاً:المسؤولون عن المخالفات العمرانية.

يثار التساؤل حول المسؤول عن مخالفة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها ؟ هل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري الذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله أم مقاول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقاً للقانون المدني.

مبدئياً واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض (صاحب المشروع) أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري.

و عليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بعملية البناء والتشييد في إطار عقد معين.

فالمقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بها.

مع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم تنص على أنه: "ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال".

فالمسؤولية تشمل حتى المهندس المعماري والمقاول ذلك لكونهم شركاء وكذلك طبقاً لنص المادة 41 من قانون العقوبات.

لقد أغفل قانون 90-29 المعدل و المتمم والمراسيم التطبيقية له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي.

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 147، 148.

المطلب الثاني: طبيعة عقوبات مخالفات التعمير.

إن انتهاك ومخالفة قواعد التهيئة والتعمير يؤدي إلى تعريض مرتكبها لجملة من العقوبات الجزائية المقررة قانونا على اعتبار أن هذه القواعد والضوابط تسيير عن طريق القانون الجزائري وكذا أحكام خاصة لقانون التعمير هذا ما يشكل قانونا جنائيا للتعمير، فبما ترى ما طبيعة هذه العقوبات وهل هي فعلا عقوبات رادعة؟
إن عقوبات مخالفات التعمير قد تكون بتوقيف الأشغال وقد تأخذ إما شكل عقوبات مالية أو عقوبات سالبة للحرية حسب نوع وجسامة المخالفة المرتكبة.

أولا: توقيف الأشغال.

في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي.¹
تنص المادة 24 من قانون 08-15 على أنه: "في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

قد يصدر الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أمرا بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول حسب نص المادة 73 من قانون 08-15. توقيف الأشغال يكون حتى بالمناطق المحمية وفقا لما نصت عليه المادة 39 من قانون 03-03 كما يأتي: "ففي حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية".

ثانيا: العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية.

بالرجوع إلى النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء في أحكام القانون 90-29 المعدل و المتمم والمرسوم التشريعي رقم 94-07 نجد أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2005، ص 92.

بدون رخصة تتراوح العقوبة المقررة لها ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج، وفي حالة العود تشدد العقوبة حيث يعاقب بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم.

أما المرسوم التشريعي 94-07 فينص على العقوبات المقررة على المخالفات التي سبق ذكرها في المادة 50 وهي عقوبات مالية بحتة أدناها 200 دج و أقصاها 2000 دج ولم يدرج هذا المرسوم العقوبات السالبة للحرية نهائيا.

ما يثير الانتباه أنه يتم التشديد في العقوبة المقررة لمخالفات البناء خاصة إذا تعلق الأمر بارتكاب مخالفات في المناطق المحمية والمواقع السياحية حيث تكيف المخالفات في هذه المناطق على أنها جنح مشددة، يعاقب عليها بعقوبات سالبة للحرية.

في هذا الصدد نجد المادة 44 من القانون 03-03 تنص على أنه: "يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون".

والمعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال المناطق والمواقع السياحية خلافا لأحكام مخطط تهيئتها.

كما تنص المادة 47 منه على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون".

أما المادة 50 من نفس القانون فنصت على أنه: "يعاقب بالحبس من ثلاث أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 1.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2، 3 و 4 من المادة 38 من نفس القانون".

تنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 على أنه: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة و بغرامة تتراوح من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 الفقرة 2 من هذا القانون"، والخاصة بمنع البناءات و المنشآت في المناطق الشاطئية.

كما تنص المادة 79 من القانون 99-01 على أنه: "يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46

من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 دج و100.000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين"¹.

نلاحظ من خلال ما سبق أن العقوبات المالية التي كانت مقررة في النصوص السابقة نعني بذلك المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 هي عقوبات لا معنى لها إذ تتمثل في غرامات مالية ضئيلة وتافهة لا تتعدى أقصاها 200 دج مما شجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب المخالفات الخطيرة التي يعرفها هذا المجال.

كما توحى بعدم صرامة المشرع في مواجهة المخالفات العمرانية مع العلم أن العقوبات السالبة للحرية حذفت نهائيا. في المرسوم التشريعي 94-07.

كما أن الغرامات المقررة كعقوبات مالية في قانون التعمير لا تحقق الردع الكافي فهي عقوبات بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الضرر الناجم عنها.

و عليه يتوجب إعادة النظر في هذه الجزاءات وهذا ما انتبه إليه المشرع ففرض عقوبات أخرى تبدو أكثر صرامة في المناطق المحمية وجاء بعقوبات أخرى بموجب القانون 08-15 حيث نصت المواد من 74 إلى 92 منه على ما يأتي:

- العقوبات المتعلقة بالتجزئات (المواد 74 و 77).
- تشييد بناية دون رخصة البناء (المادة 79).
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز (المادة 80).
- عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد (المادة 81).
- استغلال أو شغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة (المادة 82).
- كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة (المادة 83).
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال (المادة 84).
- استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها (المادة 85).
- عدم الإيقاف الفوري للأشغال (المادة 86).
- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل (المادة 87).

1 - القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 02 سنة 1999.

- كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة (المادة 88).
- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز (المادة 89).
- كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز (المادة 90).
- كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي (المادة 91).
- كل من لم يقدم شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون (المادة 92).

بالتالي تدارك المشرع الوضع من خلال تشديد العقوبات الجزائية لاسيما الغرامات عندما يتعلق الأمر بارتكاب المخالفات بالمناطق المحمية.

وكذا من خلال قانون 08-15 حيث أصبحت العقوبات رادعة أكثر من سابقتها فطبقا لهذا القانون تتراوح أقصى عقوبة حبسية ما بين سنة إلى 5 سنوات أما المالية فأقصاها تتراوح ما بين خمسة آلاف 5.000 دج إلى مليون 1000.000 دج.

من خلال دراسة مخالفات التعمير، اتضح لنا جلها اتساع مجال هذه المخالفات في ميدان التعمير إلى المناطق المحمية مما يؤثر سلبا على الطابع الايكولوجي وعلى النسيج العمراني بها ، هكذا يكون المشرع قد عمل على فرض عقوبات سالبة للحرية وأخرى مالية في حق مرتكبي مخالفات التعمير رغبة منه في الحد والقضاء على كل أشكال البناء الفوضوي الذي يشكل عائقا أمام تطور المجال الحضري.

خلاصة الفصل

المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير وإدارة المدن، ولكن المتتبع لحالة العمران في المدن الجزائرية وإطارها المعيشي وما يشهده من تدهور وقصور، يدرك أن هناك خلل واضح في أداء البلديات لدورها في تنمية العمران الحضري، ربما بسبب الموظفين القائمين على هذا الدور، كونهم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية التي يؤدي التخلي عليها إلى كوارث حقيقية تهدد حياة قاطني هذه التجمعات السكانية .

كما أن القضاء يتحمل كذلك جزءا من المسؤولية لأنه لم يحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة، هذا راجع أيضا إلى إجراءات التقاضي الموجودة التي لا تستجيب إلى الظروف المستعجلة.

الفصل الثاني:

آليات الرقابة القبلية و البعدية في المجال العمراني

الفصل الثاني: آليات الرقابة القبلية و البعدية في المجال العمراني

لقد نص القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 على الرقابة بواسطة الشهادات والرخص، حيث تمكن الإدارة على الاطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، وهذا ما سنوضحه من خلال المبحثين الآتيين، آليات الرقابة القبلية في مجال العمران (المبحث الأول) آليات الرقابة البعدية في مجال العمران (المبحث الثاني).

المبحث الأول: آليات الرقابة القبلية في مجال العمران

تعتبر الرخص من بين أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة، تماشياً مع الإجراءات الواردة في القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده، بحيث تمكنها من الاضطلاع بمهامها وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو هدم أو أحداث أي تغيير لذا سنوضح من خلال هذا المبحث ماهية هذه الرخص وكيفية منحها.

المطلب الأول: رخصة البناء كآلية ضبط قانونية قبلية

رخصة البناء تعتبر من أقدم أدوات مراقبة البناء وأهمها، فهي تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران¹.

حيث اشترط القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الحصول مسبقاً على رخصة البناء من الإدارة ، قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة².

كما أنها رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته.

فرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء ، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك ، إذ أن ضمان

¹- أنظر غواس حسينة ، مرجع سابق ذكره ، ص 84.

²- أنظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

أولا : مفهوم رخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء ، نذكر منها :

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"¹.

وعرفت أيضا بأنها" التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن اعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"².

ومن الملاحظ أن كلا التعريفين قد أغفلا مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء كما أن التعريف الثاني قد وقع في عمومية التعبير اللفظي " التصرف السابق "

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران³.

رخصة البناء هي قرار إداري فردي حيث الحصول عليها ضرورة حتمية لانجاز أشغال البناء من اجل بناء منزل صغير أو مجمع كبير، سواء كان المالك خاص أو مقلول لابد من طلب رخصة قبل البناء⁴.

من خلال هذين التعريفين نستنتج أن رخصة البناء التزام سابق لانجاز أي عمل يتعلق بالبناء.

كما تعد تقنية للرقابة القبلية لاستعمال الأراضي وهي أداة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا.

فمن الناحية القانونية يمكن تكييف رخصة البناء على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية.

¹ - Henri Jacquot et François Priet , **Droit de l'urbanisme** ,Dalloz ,Delta , 3e Edition 1998,P.547.

² - G.Peiser, **Droit administratif**, -Edition Dalloz, 1971, P.88

³ - عزري الزين : قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، سنة 2005 ، ص 13.

⁴ - أنظر غواس حسينة : "الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير في القانون العام - فرع الإدارة العامة ، جامعة منتوري قسنطينة،سنة 2012 ، ص 83.

ثانيا: خصائص رخصة البناء

من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء تتضح خصائصها كالتالي¹:

1- صدور قرار إداري قبلي بالبناء من سلطة مختصة.

2- أن يكون قرارا قبليا.

3- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

بالإضافة إلى هاته الخصائص نجد أيضا²:

4- ينتج عن منح رخصة البناء حقا يسمى الحق في البناء، أي انه ليس إلزاميا يمكن

لصاحبه أن لا يستعمل الحصول على رخصة البناء لا تلزم صاحبها بالتنفيذ فعلا.

5- حق البناء الثابت في رخصة البناء حق عيني يمكن نقله من شخص لآخر بعد تحقيق

تقوم به الإدارة المختصة في طلب النقل، هذا غير وارد في الجزائر وإنما في فرنسا.

6- إن استعماله محدد ومقيد بمدة معينة أي بتقادم رخصة البناء يسقط الحق في البناء هذا ما

تطرقت إليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم³ التي تنص على

انه : " تعد رخصة لبناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار

المتضمن رخصة البناء" وأضافت المادة 06/ف2 من قانون 08-15 ما يأتي : " تصبح

رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها" وهي

أكثر وضوحا من سابقتها.

7- تمتاز رخصة البناء بطابعها الحقيقي بأنها ترتبط بملك فعلي الا وهو الأرض القابلة للبناء.

8- تمتاز بالطابع المسبق حيث بناء أي بناية بدون الحصول مسبقا على رخصة بناء يعد

جناحة في هذا الصدد نصت المادة 06 / ف 1 من قانون 08-15 على ما يأتي: " يمنع

القيام بتشييد أي بناية، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على الآجال المحددة

قانونا".

9- تمتاز بالطابع العام حيث أن هذا الالتزام يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على

كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء.

1- قانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم .

2- أنظر غواس حسينة ، مرجع سابق ذكره، ص 83.

3- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة

شهادة التقسيم ورخص، البناء وشهادة المطابقة ، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 26 المعدل والمتمم .

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

إن مجال تطبيق رخصة البناء حدده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون 90-29 المعدل والمتمم كما يأتي: "تشتت رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

نجد أن هذه المادة أكثر تفصيلا من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم¹.

التي تنص على ما يأتي: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49، 52، 55 من القانون 90-29..."
فمن المفروض إن تأتي مواد المرسوم التنفيذي تفصيلا لما جاء به القانون ولا تكون مبهمة أو اقل تفصيلا منه.

هكذا يكون المشرع الجزائري قد اخذ بالمفهوم الواسع للبناية من حيث اشتراط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء ويمكن تقسيمها إلى قسمين:

أولاً: الأعمال الخاضعة لرخصة البناء

رخصة البناء ملزمة لكل البنايات الجديدة وكذلك مفروضة قبل انجاز بعض الأعمال على البنايات الموجودة .

• إنشاء بناية جديدة : مهما كان الغرض من انجازها : سكن ، ممارسة مهنية، حرفية أو تجارية.

• تمديد البناية الموجودة: سواء كان تمديد أفقي أو عمودي.

• تغيير بناء الحيطان الضخمة أو الواجهات، تعلية الحيطان أو تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

• انجاز جدار صلب :سواء كان بهدف التدعيم أو التسييج.

وبالتالي فان الإقبال على أي عمل من هذه الأعمال دون الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها مخالفة لأحكام القانون.

1- أنظر المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 26 المعدل والمتمم.

ثانيا: الأعمال غير الخاضعة لرخصة البناء (الاستثناءات)

توجد مجموعة من الأعمال تستثنى من مجال تطبيق رخصة البناء لكن بعضها يخضع لرقابة عن طريق التصريح بالأشغال، فالمادة 53 من قانون 90-29 المعدل والمتمم جاءت بالاستثناء كما يأتي: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير لا يخضع له بحجة السرية؟".

ليتوسع نطاق هذا الاستثناء بموجب المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم الآتي تنص على ما يأتي: "... كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

نلاحظ أن هذه الهياكل ذات الطابع الاستراتيجي غامضة وغير مصرح بها بموجب نص قانوني

الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة البناء

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك إلا أن المشرع فرص رخصة البناء على تشييد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصا عاما أو خاصا¹. ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء بل الجميع يخضع لإحكام هذا المرسوم في هذا الصدد.

كما أنه كان لا بد من إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء تتمثل في تقديم الطلب من صاحب الصفة إلى الجهة المختصة بمنحها والتي تقرر بعد الدراسة منح هذه الرخصة أو عدم منحها بحيث أن جميع التشريعات العمران في العالم تشترط ابتاع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء بحيث تقوم الجهة المختصة بمنح الرخصة أو عدمها بتوافر شروط يتطلبها القانون نوجزها فيما يلي

1- و هو ما كان واضحا بموجب المادة 02 من قانون 82-02 الملغى بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث جاء فيها: " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم...".

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء.

أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض طبقاً لما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم. مبدئياً طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك.

لكن المشرع الجزائري لم يقصره على هذا الأخير حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم على هذا "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه كل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

يجب أن يقدم صاحب الطلب الوثائق الآتية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المعدل و المتمم.

- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني .

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

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من صفة طالب رخصة البناء فلم يقصرها على مالك الأرض فقط، حسب القانون الفرنسي المالك قد يكون شخصاً عاماً أو شخصاً خاصاً وفقاً للمادة (L1-421) وبالتالي فرخصة البناء تفرض على الكل.¹

ثانياً: مضمون الطلب ومكوناته.

إن قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام في حماية المصلحة العامة والخاصة على السواء نظراً لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل خطراً كبيراً وتلحق الأذى بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية ولتحديد الشخص المسؤول خصوصاً عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها ولأجل ذلك كان لابد من توافر الوثائق والبيانات اللازمة لهذا كان من الضروري إرفاق الطلب بجملة من الوثائق تتضمن التصاميم التقنية المتعلقة بموقع البناء مساحته وتوزيعاته الداخلية ذلك طبقاً لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176

¹ - غواس حسينة، مرجع سابق ذكره، ص 86.

المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-03 حيث يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق الآتية¹:

1. تصميم للمواقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
2. مخطط كتلة البناءات وتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات الآتية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو المساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها. وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3. تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه الفذرة ، الكهرباء، التدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة لذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

تتضمن مذكرة كشف المقايسة التقديرية للأشغال وأجال انجاز ذلك.

4. مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لما يلي:

- البيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن ارض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.

5. مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيديّة وتتضمن البيانية الآتية:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.

1- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-307 المتممة لأحكام الفقرة 02 من المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176

-شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

-شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها لوسائل الخاصة بالدفاع والحريق.

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجود في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنى ذات الاستعمال التجاري ولصناعي، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

6. قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

7. دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم 90-78 بالنسبة للمشاريع الملحقة.

يقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و ضمنا لإقامة البناءات سليمة تتوافر على المقاييس القانونية والمعمارية يأتي دور المهندس المعماري والمهندس المدني.

هذا ما ورد في المادة 55 المعدلة بموجب قانون 04 - 05 كما يأتي: " يجب أن يتم مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع¹.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع، تنظيمه، حجمه، نوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصائص المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية.

" تحديد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

¹ - أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، الجريدة الرسمية، العدد الأول.

يتضح أن إيداع ملف طلب رخصة البناء الخاص بالبناءات الخاصة وليس العمومية يشترط فيه احتوائه على ملف دراسة معمارية فقط دون الأخذ بعين الاعتبار المعايير التقنية المرتبطة بمتانة البناء وكذا قابلية الأرض للبناء والتي هي من اختصاص الهندسة المدنية والجيوتقنية ، لهذا تدارك المشرع الجزائري هذا النقص بموجب المادة 55 المعدلة المذكورة أعلاه بذلك أدخلت الدراسة التقنية لطلب رخصة البناء.

ثالثا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء.

انه في حالة أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب إلى غاية الوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء كان لزاما تحديد الجهة المختصة بمنحه هاته الرخصة وصولا كيفية التحقيق في الملف نهاية إلى إصدار القرار، حيث وزع القانون اختصاص منح رخصة البناء على السلطات الإدارية المتعددة المركزية واللامركزية بناء على مدى أهمية البناء: " محلية، جهوية أم وطنية.

أ. رئيس المجلس الشعبي البلدي:

المبدأ في أغلب التشريعات¹ يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاته للوالي لنسخة من الرخصة وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي حسب نص المادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا نص المادة 95 من قانون 11-10 التي جعلت من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء كمثل للبلدية في حالات وكمثل للدولة في حالات أخرى حيث ورد فيها ما يلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء...".

1- التشريع الفرنسي اعتبر أن المبدأ هو اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء والاستثناء هو اختصاص المحافظ أو الوزير المكلف بالتعمير

حتى في القانون الفرنسي لرؤساء البلديات اختصاص تسليم رخصة البناء في البلديات التي لها مخطط محلي للتعمير¹.

ب. اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقا لنص المادة 66 من قانون 90-29 المعدل والمتمم يسلم الوالي رخصة البناء في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهاكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض و بنايات الواقعة في المنطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 قانون المذكور سابقا التي لا يحكمها مخطط شغل للأراضي المصادق عليه.

ج. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

حسب المادة 67 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية." على الرغم من محاولة القانون 90-29 المعدل و المتمم توزيع الاختصاص بين الأطراف والجهات الإدارية السابقة، إلا أن معايير ومقاييس ذلك التوزيع تبقى غير محددة وغير دقيقة لاعتمادها على مصطلحات مرنة مثل الإستراتيجية، المصلحة الوطنية، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة، زيادة على ما ينجم عنه من تنازع في الاختصاص من شأنه الإضرار بالمصلحة العامة منها والخاصة، ما لم تحدد تلك المعايير بموجب التنظيم بعد تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء².

رابعا: إجراءات الدراسة والتحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

يشترط القانون قبل إصدار رخصة البناء تحضير دراسة الرخصة من طرف هيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدارها.

¹- أنظر استدراك القانون 04-05، الجريدة الرسمية، العدد 71.

²- بعلي (محمد الصغير): "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري" مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي

العربي التبسي، العدد الأول مارس 2007 ص ص 14-17.

أ. التحضير والدراسة التقنية (المصلحة المكلفة بالتهيئة والتعمير) :يقوم قرار منح رخصة البناء على إجراء جوهري يتمثل في تكليف جهة إدارية أخرى غير الجهة الإدارية صاحبة الاختصاص (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير) بتحضير دراسة حول طلب رخصة البناء وإيداع الرأي بشأن ذلك ، ألا وهي المصلحة المكلفة بالبناء والتعمير الموجودة على مستوى الولاية ، مديرية التعمير والبناء يرسل المختص خلال 8 أيام الملف إلى مصلحة التعمير .

تتمثل المهمة الأساسية للمصلحة المكلفة بالبناء والتعمير بالقيام بدراسة تقنية تتحرى من خلالها مدى توافر مجموعة من العوامل تتعلق أساسا بمدى توافق البناء مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

كما تحضر و تعد ملف رخصة البناء مطابقة لأحكام التشريعات الخاصة بالبناء وخاصة أحكام المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، سواء من حيث موقع البناء ومظهره العام والأمن، النظافة، وحماية البيئة¹.

للقيام بمهمتها تلجأ إلى استشارة هيئات أخرى كالحماية المدنية، مديرية الفلاحة، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية أو الجمعيات المعنية بالمشروع فالمادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم تنص على الالتزام والتقيد برأي المصالح التقنية للتعمير لدى منح رخصة البناء.

ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف .

أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، ذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه . تقوم مديرية التعمير بتحضير الملف و يرصد لها أجل مدته شهرين لإعادة 3 نسخ من الملف مرفقة برأيها ذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف

1- أنظر غواس حسينة ، مرجع سابق ذكره ، ص ص 89، 90.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبنفس الإجراءات والآجال المذكورة في المادة 41 تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بإرسال الملف في 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

بعد انتهاء الدراسة و التحقيق في ملف طلب الرخصة تصدر الجهة المختصة قرارها الذي قد يكون بالموافقة¹ إذا توافرت الشروط المطلوبة، وقد يكون بالرفض بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب² كما تضيف المادة الثانية وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 عدة حالات قد ترفض فيها الجهة المختصة منح رخصة البناء إذا ما أبرزت دراسة مصلحة التعمير مخالفات و نقائص تتعلق بما يأتي :

- **موقع البناء:** كأن تكون الأرضية المقررة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الزلازل، انزلاق التربة، أو للضجيج أو إذا كانت تمس بالسلامة والأمن العمومي أو لها آثار ضارة على البيئة و الآثار التاريخية أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة والتعمير.

- **الطرق المؤدية للبناء:** يرفض تسليم رخصة البناء إذا كان بعد البناء المخصص للسكن عن الطريق العام لا يحترم مسافة قانونية معينة³.

يجب أن يكون قرار رفض رخصة البناء معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب⁴، يمكن الطعن في هذا القرار سلميا وقضائيا أمام الجهة القضائية المختصة .

قد يكون القرار بالتأجيل حسب المادة 64 من قانون 90-29 المعدل و المتمم التي تنص على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد . كما يعتبر تأجيل البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائيا.

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البث في طلب الرخصة ينبغي أن يكون معللا⁵.

1-أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

2-أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

3-أنظر المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 91-175.

4-أنظر المادة 62 من قانون 90-29 المعدل والمتمم

5-أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم

تطبيقاً لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بأن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون¹.

أما سكوت الإدارة بعد فوات الآجال القانونية المقدرة بثلاثة أشهر حينما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء كمثل للبلدية و 4 أشهر في جميع الحالات² يعد قراراً ضمنياً برفض الرخصة³.

هناك من يرى أن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد لا يفسر رفضاً ضمنياً وإنما قراراً ضمنياً بمنح الرخصة⁴.

من خلال ما سبق يتضح أنه من بين أوجه الرقابة الممنوحة للإدارة من أجل منح هذه الرخصة هي أن تضع شروطاً أي تحفظات عند تسليمها و يمكنها حتى رفض تسليمها . كما يخضع المستفيد من رخصة البناء مجموعة من الالتزامات والقيود في مختلف مراحل البناء الهدف منها هو إعلام الإدارة وإخطارها بالقيام بأشغال البناء والتعريف، وحماية للغير وإعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة عملية البناء . هذا من صميم عملية الرقابة و تتمثل فيما يأتي:

- في بداية البناء تبقى العلاقة قائمة مع الجهة التي أصدرت قرار رخصة البناء فعلى المرخص له بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتاريخ فتح الورشة يكون حسب نموذج محدد لهذا الغرض ومقابل استلام وصل بذلك طبقاً للمادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

- وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة، التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع، مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز وفقاً للنموذج المعد لذلك طبقاً للمادة 51 من نفس المرسوم.

- إنجاز حاجز كفاصل مادي في حالة البناء أو الهدم يكون مرئياً ليلاً أو نهاراً ما بين المساحات ومكان الأشغال في حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين

1- أنظر القرار رقم 6240 المؤرخ في 10/02/1990، المجلة القضائية، العدد 03 سنة 1990، ص 181.

2- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

3- أنظر المادة 63 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

4- عزري الزين ، المرجع السابق ص 04.

والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المزهرة وأن يكون مصاننا باستمرار طبقا لنص المادة 72 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

- في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلى المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لاستئناف الأشغال ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

- أما أثناء عملية البناء فعلى المستفيد من الرخصة أن يتقيد بمواصفات البناء و أبعاده، كما وردت برخصة البناء و ما يتعلق بها من وثائق وكذا احترام الالتزامات حيال الغير تبعا للقواعد العامة في القانون المدني . إن الهدف من رخصة البناء هو تمكين طالبها من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير المنبثقة عن السياسة العمرانية حيث يشترط في كل عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة و في غيابها فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح بل يخول للإدارة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري الإستعجالي من أجل طلب هدم البناء طبقا لأحكام المادة 78 من قانون 90-29 قبل إلغائها.

ب- دراسة رخصة البناء في المناطق الحساسة:

إن البناء على بعض الأقاليم الحساسة له طابعا خاصا كالغابات والساحل ومناطق التوسع السياحي وبالتالي فرخصة البناء تخضع لإجراءات خاصة نصت عليها القوانين التي تنظم هذه الأقاليم مثلا فقد جاء الفصل الخامس كاملا من قانون 84-12 المؤرخ في 23-07-1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم تحت عنوان البناء في الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها من المادة 27 إلى المادة 32 منه.

فطبقا لنص المادة 31 منه فإنه يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات .

طبقا للتنظيم الجاري به العمل فالبناء في الغابة لا يتم إلا برخصة من إدارة الغابات و البناء المرخص به عموما هو ذلك الذي يخصص لإقامة أعوان الغابات للسماح لهم بأداء مهامهم و إلا كان بناء غير قانوني .

كما جاء القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ليقيد عملية البناء في المناطق الساحلية و يحافظ على التوازن البيئي حيث فرض قيودا خاصة تتعلق بالنشاطات التي يمكن السماح بممارستها في هذه المناطق وكيفية البناء فيها.

أما القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فضبط شروط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي وفرض قيود على استغلال الأراضي في هذه المناطق. كما نص على محاربة الشغل غير المشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا وأخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة بالإضافة إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة إذا اشتملت المناطق السياحية على معالم ثقافية مصنفة¹.

كما يخضع كل تغيير أو توسع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة التوسع أو موقع سياحي لرأي² مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة في هذا الإطار فرض قانون 01-99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة في المادة 46 وما يليها الواردة في الفصل الأول منه تحت عنوان قواعد بناء المؤسسات الفندقية على كل شخص (طبيعي أو معنوي) يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهئية أو تهديم مؤسسة فندقية أن يحصل على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة على مخططات المشروع .

نستنتج أن رخصة البناء هي وسيلة استحدثها المشرع لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني ذلك من خلال إلزام كل من يريد القيام بالبناء، تعليية أو توسعة لهذا البناء أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك بغرض مراقبة مدى مطابقتها أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني وبالتالي يكون مخالفا للقانون الشروع في البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها أو صاحبها دون الحصول على هذه الرخصة ولم يستثنى من هذا الشرط إلا البنايات ذات الطابع السري والمتعلقة بالدفاع الوطني.

¹ - أنظر المادة 24 من قانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية، العدد 11أ .

² - أنظر المادة 32 من قانون 03-03 .

فرخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية، الجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية، وكذا المناطق الصناعية¹ والتجارية أخذاً بعين الاعتبار مطلب حماية البيئة .

إن تبقى رخصة البناء من أكثر الوسائل فعالية لتنظيم ومراقبة عملية البناء حيث تمكن الإدارة المختصة من بسط الرقابة بشأن الالتزام بقواعد التعمير².

لقد بلغ عدد رخص البناء المسلمة سنة 1998 حوالي 29.551 رخصة ليقفز إلى 79.137 رخصة سنة 2008،³ كما ترتبط بالحصول على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساساً في شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة.

نظراً لأهمية هذه الرخصة وكونها لا تقل أهمية عن رخصة البناء فاشتراطها أمر ضروري لتمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية ولهذا سنتعرض إلى تعريف هذه الرخصة و إجراءات إصدارها أو إعدادها ومنحها والمنازعات المترتبة عنها.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحده ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁴. وبهذا يتمكن من انجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بنايات قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عند انجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني.⁵

ورد في المادة 57 من قانون 90-29 المعدل و المتمم ما يأتي: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

1 - عزاوي عبد الرحمن : الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، نة 2007 ، ص 569.

2- غواس حسينة مرجع سابق ص 93.

3- أنظر ملف المشاريع الكبرى في الجزائر: قطاع السكن والعمران، الصادر عن المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، سنة 2010 ، ص 79.

4- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 سبق ذكره.

5- إسماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر 2003 ص 91 .

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

استنادا إلى هذا النص ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم تفسيرا يتعلق باشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

إذن فهدف التجزئة هو تشييد البنايات كما تتطلب قسمة حقيقية لوحدة عقارية بطريقة فعلية و فيزيائية وهي قسمة للعقار وليس للفضاء، وبالتالي فالتجزئة هي عملية تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها.

لقد اعتبرت عملية التجزئة في فرنسا و منذ زمن بعيد عملية ذات طابع خاص، أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني.

يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول ما كما يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة، أما رخصة التجزئة هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة ، تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته الغير مبنية تمنح لطالبا سوا كان شخصا طبيعيا أو معنويا من السلطة المختصة بذلك وبالتالي ينجم عن رخصة التجزئة المتبوعة بشهادة تنفيذ الأشغال تغيير في طبيعة قطعة الأرض التي كانت عبارة عن وحدة عقارية واحدة بأن تتحول إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر لكل منها حقوق بناء معينة، ارتفاقات، حدود، شكل ومساحة.

ولعل الجديد الذي جاء به قانون 08-15 هو إرفاق ملف طلب الرخصة بشهادة الربط بالشبكات وشهادة التهيئة، التي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

لقد بلغ عدد رخص التجزئة 1.169 رخصة سنة 1998 أما سنة 2008 فارتفع عددها ليبلغ 1.278 رخصة.¹

¹ - أنظر ملف المشاريع الكبرى في الجزائر: قطاع السكن والعمران، الصادر عن المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، سنة

الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة.

أولاً: صفة الطالب.

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يحوز سند حيازي مشهر وله أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء.

خلاف ذلك طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم التي تنص على أنه: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني واستثنى كل من المستأجر أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض من طلب هذه الرخصة كما هو الحال في رخصة البناء".

ثانياً: محتوى الطلب.

طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-176 يتشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق الآتية:

1. تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع

بيان طبيعتها و تسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق، و صرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
 - طرق المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
 - 4. مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
 - 5. برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء.
 - 6. دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.
- كما جاء في نص المادة 58 من قانون 90-29 المعدل و المتمم ما يأتي: "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنائيات المزمع تشييدها".
- يوحي المشرع من خلال الشروط المذكورة إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات

أحكام البناء. هذا ما يظهر أهمية هذه الرخصة وخطورتها لدى لأبد من مرورها بجملة من الإجراءات وإن بدت طويلة ومعقدة فإنها، ضرورية للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

ثالثا: إجراءات الترخيص بالتجزئة.

هذه الإجراءات تضمن من طرف الجهة المختصة بإصدار القرار.

1. السلطة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

أ. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: طبقا لنص المادة 65 من قانون 90-29 المعدل و المتمم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاة الوالي بنسخة من الرخصة وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي كما حددت المادتان 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للولاية.

كما نصت المادة 95 من قانون البلدية 11-10 أيضا على اختصاصه في منح رخصة التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها.

ب. اختصاص الوالي: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد، 45، 46، 48، 49 من القانون المذكور سالفا التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

ج. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 67 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على ما يأتي: "تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

أما المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم فجاء فيها ما يأتي: "تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير، حسب كل حالة".

تثير هذه المادة تساؤلا يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة إذ صياغة هذه المادة بعبارة "في جميع الحالات"، تدل على أن المشرع جعل لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير، الاختصاص الحصري لهما في إصدار القرار المتعلق هذه الرخصة ما يعني صراحة استبعاد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، هذا ما يدعونا إلى القول بوجود تعارض بين المادتين 14، 15 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176.

المعدل و المتمم لكن هذا ما تداركه المشرع في تعديله للمادة 23 بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 حيث صرح بأن هناك ثلاث سلطات يمكنها منح رخصة التجزئة هي: رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات مزيلا بذلك اللبس الذي كان واردا في المرسوم التنفيذي السابق.

2. إجراءات منح رخصة التجزئة:

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه كما يوضح نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، حيث يتم التحقيق في هذا الملف.

أما إذا كان يتصرف بصفته ممثلا للدولة فعليه أن يرسل ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي (مديرية التعمير والبناء) لإبداء رأيها بالموافقة ذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة.

أما إذا كان تحضير رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية، على هذه الأخيرة أن ترسل 4 نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

أ.مضمون رخصة التجزئة:

- تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:
- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء و التطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
 - مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.
 - يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل".
 - كما يمكن أن تقتضي رخصة التجزئة ما يأتي:
 - تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، وبالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا يزجج السكان.
 - مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.
 - تعديل وإلغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة
 - يحدد قرار التجزئة التوجيهات التي يتكفل بإنجازها صاحب الطلب، أشغال التهيئة المقررة وأجالها كما يضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم ثم يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.
 - يشهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة، على نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه طبقاً للقاعد العامة للشهر العقاري.
 - تحدد مدة صلاحيتها بثلاث 3 سنوات تحت طائلة الإلغاء و يمكن تقسيم الأشغال إلى مراحل وفي هذه الحالة فإن الآجال الممنوحة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، أما إنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى فتضاف 03 سنوات أخرى طبقاً لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

ب. قبول طلب رخصة التجزئة:

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر حسب جهة الاختصاص حيث إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب خلال 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب أما إذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلاً للدولة، أو كان من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تسليم القرار يكون خلال 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

ج. رفض طلب رخصة التجزئة:

لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. إن الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليس لها أية سلطة تقديرية في هذا المجال فإذا أصدرت قراراً خلافاً لذلك عند قرارها معيياً بعبء مخالفة القانون.

كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. في هذه الحالة للإدارة أن ترفض منح قرار رخصة التجزئة ولها السلطة التقديرية الكاملة في ذلك.

قد يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد طبقاً للمادتان 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم وفي جميع الأحوال فإنه لا يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة إلا للأسباب المبينة في قانون التهيئة والتعمير مع تعليل قرارات الرفض ليتسنى الطعن فيها إما سلمياً أو أمام القضاء.

تضيف المادة الرابعة من قانون 08-15 أنه يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

إذن إذا لم يتحصل الشخص على شهادة تثبت انتهاءه من أشغال التهيئة لا يمكنه الحصول على رخصة التجزئة.

وبالتالي إلزامية الحصول على هذه الشهادة تصبح بمثابة رقابة تمارس من طرف السلطة التي تسلم قرار رخصة التجزئة.

إلا أن هناك تناقض ما بين قانون 08-15 الذي ينص على إلزامية الحصول على هذه الشهادة والمرسوم التنفيذي 09-307 الذي ينص على إمكانية الحصول عليها بموجب نص المادة 23 مكرر منه. يؤخذ في هذه الحالة بنص القانون.¹

د. عمليات البيع أو الإيجار بالنسبة للأرض المجزأة:

طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم فإن كل عملية بيع أو إيجار لقطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة مرهونة بتسليم الجهة الإدارية المانحة للرخصة شهادة مرجعية تبين مدى تنفيذ الأشغال ومطابقتها مع التوجيهات التي تضمنها قرار تسليم رخصة التجزئة.

كما أن تسليم الشهادة لا يفي قيام مسؤولية المستفيد من الرخصة إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لاسيما ما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

نلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري ألم بكل ما يتعلق بعملية التجزئة حيث تطرق إلى تفاصيل إنجاز الأشغال المتعلقة بالتجزئات وآجال إتمامها ذلك من أجل تسهيل عملية الرقابة أكثر.

المبحث الثاني: آليات الرقابة البعدية في مجال العمران

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو بيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

¹ - أنظر غواس حسينة، مرجع سابق ذكره، ص 100.

نص المشرع في ظل القانون 90-29 المعدل و المتمم على وسائل وآليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها لكن نظرا لعدم نجاعتها وبروز بعض الثغرات اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة.

وعليه يثار التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة الرقابة من ناحية وكذا إجراءات ووسائل هذه الأخيرة من جهة أخرى.

نص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم على وسائل الرقابة البعدية وهي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها (المطلب الأول).

وكذا فرض التزامات وقيود على المرخص له بالهدم من أجل حماية الغير وإعلامه وعدم تعريضه للأضرار الناتجة عن القيام بهذه الأشغال (المطلب الثاني) مما يمكن الإدارة من ممارسة رقابتها البعدية.

المطلب الأول: شهادة المطابقة كآلية ضبط قانونية بعدية.

تعرض قانون 90-29 لشهادة المطابقة وكذا المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم في المواد من 54 إلى 60 منه زيادة على ما جاء به قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له.

تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم على ما يأتي: "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

إذن يعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمرا غير إلزامي هذا ما أكدته نص هذه المادة من خلال عبارة إن اقتضى الأمر ذلك.

كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

تضيف المادة 56 من قانون 90-29 المعدل و المتمم ما يأتي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة".

فشهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الجهة المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع بانتهاء البناء من أجل إثبات أن أشغال البناء تمت وفقا لأحكام رخصة البناء.

التالي فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وتراقب مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لبنود وأحكام هذه الرخصة.

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.

لقد بلغ عدد شهادات المطابقة المسلمة 655 شهادة سنة 1998 أما سنة 2008 فبلغت 2.295 شهادة¹ يعود اختصاص منح شهادة المطابقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي طبقا للمادة 75 المذكورة سابقا. لكن ما هي إجراءات الحصول عليها؟

الفرع الأول: إجراءات تسليم شهادة المطابقة.

تمر إجراءات تسليم شهادة المطابقة بالمراحل الآتية:

أولا: التصريح بانتهاء الأشغال.

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء خلال 30 يوما إيداع تصريح، يعد في نسختين يتضمن الإخطار بانتهائها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع.

ترسل نسخة منه إلى مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية.

إن جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلل من فعاليتها وشوه كثيرا النسيج العمراني لأنه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة المطابقة.

الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال لكن عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء.²

¹ - أنظر ملف المشاريع الكبرى في الجزائر: قطاع السكن والعمران، الصادر عن المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، سنة 2010، ص 79.

² - أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم .

ثانيا: التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال.

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تتشكل من: ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مديرية التعمير والبناء وكذا ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارة قبل تسليم رخصة البناء.

تقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مدى خضوع البنايات المشيدة لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء.

تجتمع بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية التعمير والبناء في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها لدراسة طلبات المطابقة ذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

قبل إجراء المراقبة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل.

بعد إجراء المراقبة يحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يمنح المعني أجل لا يمكن أن يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبانقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح مديرية التعمير والبناء شهادة المطابقة أو ترفض عند الاقتضاء وتشرع في الملاحظات القضائية طبقا لنص المادة 78 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

ثالثا: منح شهادة المطابقة أو الامتناع عن منحها.

1. تسليم شهادة المطابقة:

إذا كان محضر الجرد يتضمن موافقة مديرية التعمير والبناء على الأشغال المنجزة لكونها مطابقة لأحكام رخصة البناء، وكان الرأي ذاته للجنة المطابقة توجب على السلطة المختصة (الوالي أو رئيس البلدية) منح شهادة المطابقة لطالبيها.

2. رفض تسليم شهادة المطابقة:

أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك، وكانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها ولم تكن وفق أحكام رخصة البناء، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة وعليه

بمطابقة أعمال البناء، كما تذكره بإمكانية المتابعة وبال عقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقاً لأحكام القانون 90-29 المعدل و المتمم.

في غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها إما إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى ولجهة الطعن أجل

شهر للرد وإلا عدت الشهادة ممنوحة ضمناً طبقاً لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

الفرع الثاني: أحكام المطابقة وفقاً لقانون 08-15.

إن الحكومة الجزائرية بقيت عاجزة أمام ضخامة مشكلة البناء غير الشرعي والحل الذي لجأت إليه هو التسوية. لهذا تبنت نصوصاً جديدة تجسدت في قانون 08-15 في إطار سياسة إعادة تنظيم التعمير.

حيث يهدف هذا القانون إلى ما يأتي:¹

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات و ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.

- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

حسب هذا القانون تحقيق المطابقة يكون عن طريق وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير.

يعد إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.²

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.³

يشمل تحقيق المطابقة ما يأتي:⁴

¹ - أنظر نص المادة 01 من القانون 08-15 المذكور سابقاً.

² - أنظر نص المادة 07 من القانون 08-15 المذكور سابقاً.

³ - أنظر نص المادة 10 من القانون 08-15 المذكور سابقاً.

⁴ - أنظر نص المادة 15 من القانون 08-15 المذكور سابقاً.

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز (المادة 19).

- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة يستفيد صاحبها من شهادة المطابقة (المادة 20).

- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يتحصل على رخصة بناء على سبيل التسوية (المادة 21).

- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية (المادة 22).

في حين أن المادة 16 أوردت الاستثناءات حيث لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنائيات الآتية:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها.

- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية و بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

يلزم المالك أو صاحب المشروع عند إتمام الأشغال بإيداع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.

يمنح الحصول على هذه الشهادة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.¹

لكن مدة حياة القانون 08-15 محدودة فهي خمس سنوات فقط ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

¹- أنظر نص المادة 61 من القانون 08-15 المذكور سابقا.

المطلب الثاني: رخصة الهدم.

بما أن أي بناء يخضع للترخيص وطبقا لقاعدة توازي الأشكال فالهدم بالمقابل لا بد أن يخضع أيضا لرخصة.

تطرق إليها المشرع في المادة 60 من قانون 90-29 المعدل و المتمم وفي المواد من 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

الفرع الأول: مجال تطبيق رخصة الهدم وخصائصها.

أولا: تعريف رخصة الهدم.

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم وإنما تكفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها.

رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائيات المجاورة.

بلغ عدد رخص الهدم 579 رخصة مسلمة سنة 1998 ليرتفع إلى 2.110 سنة 2008¹.

ثانياً: خصائص رخصة الهدم.

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها ما يأتي:

- لا يجوز قانوناً الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري بل بموجب قرار إداري.
- تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 68 من قانون 90-29.
- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية أي لها طابعاً مادياً.
- تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.
- ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة من طرف المشرع وردت في المادة 46 من قانون 90-29.

¹- أنظر ملف المشاريع الكبرى في الجزائر، ص 79، المذكور سابقاً.

- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة.

ثالثا: مجال تطبيق رخصة الهدم.

تنص المادة 60 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

تضيف المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم ما يلي: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".

حدد المشرع مجال تطبيق رخصة الهدم فهي ليست لازمة في كل الحالات و إنما في المناطق المذكورة أعلاه في هذه المادة.

ذلك على غرار المشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني بل قصرها على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10.000 ساكنا أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أوفي المناطق المحمية.

يضيف القانون الفرنسي سببا آخر علاوة على ما ذكر سابقا طبقا لنص المادة 430-1 حيث أن رفض رخصة الهدم قد يكون مبررا بالمنفعة الاجتماعية أو بحماية التراث.¹

فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم مطلقا، متى أرادوا دون حاجة إلى ترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، ذلك لأن من شأن تهديم البنايات أن يمس هذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية.

في هذا الصدد نجد المادة 21 من المرسوم التنفيذي 03-323 تنص على ما يلي: " يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية و فيما يخص العقارات الآيلة للسقوط

¹ - غواص حسينة، مرجع سابق ذكره ، ص 106.

أو التي تشكل خطرا وشيكا ،أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية".

كذلك الأمر إذا كانت البناية الآيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.

لا تختلف إجراءات إصدار رخصة الهدم عن إجراءات إصدار باقي الرخص فهي تبدأ بإيداع طلب لدى المجلس الشعبي البلدي مرفقا بملف من أجل الدراسة والتحقق لتسلم في النهاية في شكل قرار.

أولاً: الطلب.

تنص المادة 61 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي". لكن من له الحق في إيداع الطلب وما هي صفته؟

ثانياً: صفة الطالب.

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص بهدمها على أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون 90-25 المعدل و المتمم.

يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

ثالثاً: مضمون الملف ودراسته.

يشتمل الملف المرفق برخصة الهدم بالوثائق الآتية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

- تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
- حجم أشغال الهدم ونوعها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

يرسل الملف في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع، ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية و التي تحضر رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ترسل نسخة من الطلب خلال 8 أيام الموالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب، آراء الأشخاص العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع.

على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.

ينبغي أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة.

يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.

لقد تم تحديد أجل التحضير بثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف مع إصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي.

خلال كامل هذه الفترة يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعين بوثائق شرعية هذا من أجل حماية السكن الاجتماعي.

رابعاً: إصدار رخصة الهدم.

1. في حالة القبول:

طبقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية نظراً لخطورة البناية على الأرواح والممتلكات.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و المصالح الأخرى. لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم الجدران و العمارات و البنايات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما، لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي ذلك بنص المادة .

89/ف3 من قانون 10-11 ولا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات 20 يوما من تاريخ الحصول عليها و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة. تصبح رخصة الهدم لاغية و منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت خلال 3 سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

2. في حالة الرفض أو السكوت:

لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم إلا للأسباب القانونية و يجب أن يكون قرارها معللا تعليلا كافيا. للمعني كذلك الحق في تقديم طعنا سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له. تجدر الإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة طبقا للمادة 69 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

فيما يخص البناءات الآيلة للسقوط فإن المرسوم 91-176 المعدل و المتمم نص في المادة 75 و ما يليها على إجراءات خاصة تقوم بها البلدية باعتبارها مسؤولة على ضمان أمن و سلامة المواطنين.

إن الشهادات و الرخص المذكورة آنفا التي جاء بها قانون 90-29 المعدل و المتمم تختص بمنحها الجهات الإدارية المختصة. كما تخضع لإجراءات و شكليات معينة في منحها كالأستشارة أو البث في الاعتراضات و تجسد فعلا آليات للرقابة القبلية و البعدية للإدارة على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني.

لكن هذه الوسائل الرقابية المقررة بموجب هذا القانون لم تكن كافية مما ترك نقصا فادحا خاصة في الرقابة البعدية على عمليات إنجاز المباني دون رخص أو مخالفة التشريع المعمول به في مجال التهيئة والتعمير كما نسجل تأخر صدور القوانين التي تحمي المناطق الحساسة من البناءات الفوضوية.

خلاصة الفصل

يتبين من كل ما سبق أنه ورغم القوانين والتنظيمات قد وضعت آليات للرقابة القبلية والبعدية من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني والحضري وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير والمخططات الوطنية والجهوية والمحلية، وكذا توقيع الجراء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد وهذا راجع لأسباب كثيرة، فالجهات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين والتنظيمات غالباً ما تكون هي المسؤولة على خرقها، إما لوجود تواطؤ مع المخالفين وإما أن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية وبالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة الأمر الواقع .

الخاتمة:

الخاتمة:

وفي ختام بحثنا هذا يمكننا القول بأن المشرع الجزائري بادر إلى إصدار مجموعة من النصوص و التشريعات القانونية تجسدت في القانون 25-90 المؤرخ في 18 /11/ 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري، ثم تلاه القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 و الذي نص على الهيئات والأجهزة المخولة قانونا بمراقبة حركة النشاط العمراني، وكذا على آليات الرقابة القبلية والبعديّة للنشاط العمراني، المتمثلة أساسا في الرخص و الشهادات، وهذا عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية، من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني و الحضري وفرض احترام أدوات التهيئة و التعمير والمخططات الوطنية و الجهوية والمحلية، وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني.

غير أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد، وهذا بالنظر للنتائج التالية :

- غالبا ما تكون الجهات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين هي المسؤولة على خرقها، إما بسبب أن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بمهامها الرقابية و بالسرعة المطلوبة وإما بسبب وجود تواطؤ مع المخالفين.
- الجماعات المحلية وخاصة البلديات، لا تؤدي دورها الرقابي في مجال النشاط العمراني على أكمل وجه وهذا راجع إلى كون الموظفين القائمين على هذا الدور هم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين، وهذا على حساب المقاييس العمرانية.
- القضاء يتحمل أيضا جزءا من المسؤولية لعدم فصله في النزاعات المتعلقة بالنشاط العمراني بالسرعة المطلوبة، وهذا بسبب إجراءات التقاضي التي لا تستجيب إلى الظروف المستعجلة.

وفي نهاية هذا البحث نتوصل إلى جملة من الاقتراحات المتمثلة فيما يلي:

المشرع الجزائري وجب عليه تجميع إجراءات الرقابة في إطار تشريعي واضح وعدم جعلها متفرقة بين عدة نصوص، الأمر الذي سيمكن حتما من التحكم فيها.

- يجب تدعيم البلديات والفرق المختلطة المتواجدة في مقر الدوائر الإدارية بالوسائل المادية والكفاءات المتخصصة ، لتفعيل الرقابة في مجال احترام قواعد التعمير و لأجل القيام بالمهام الرقابية على أحسن وجه ، وخاصة بصفة دائمة ومستمرة .
- تسهيل وتخفيف الإجراءات الإدارية بمنح الرخص والشهادات الإدارية للمواطن من أجل إشراكه كعنصر فعال في تجسيد السياسة العمرانية واحترام القوانين الخاصة بالنشاط العمراني في الجزائر .
- يجب تحديد مهلة قانونية للقاضي لإصدار قراره، عندما تسند له مهمة رقابة مشروعية الرخص المختلفة، حتى تكون هناك سرعة الفصل في القضايا المطروحة أمامه ، فميدان التهيئة والتعمير ميدان حساس ومرتبط بمصالح مختلفة أهمها المصلحة الاجتماعية .
- 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 ولو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير .

الملاحق

قائمة المراجع:
الكتب بالعربية:

- إسماعين شامة: **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**, دراسة وصفية وتحليلية, دار هومة الجزائر, سنة 2003
- عزري الزين: **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**, دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة, دار الفجر للنشر والتوزيع, القاهرة, الطبعة الأولى, سنة 2005
- حمدي باشا عمر: **حماية الملكية العقارية الخاصة**, دار هومة, الجزائر, سنة 2005
- بوضيف عمار: **القرار الإداري, دراسة تشريعية فقهية**, الطبعة الأولى, جسور للنشر والتوزيع سنة 2007.
- الكتب بالفرنسية:**

- ¹ - Henri Jacquot et François Priet, **Droit de l'urbanisme**, Dalloz, Delta, 3e Edition, Paris, 1998
- ¹ - G. Peiser, **Droit administratif**, -Edition Dalloz, Paris, 1971,

الإطروحات:

- عزري الزين: **منازعات القرارات الفردية في مجال العمران**, أطروحة دكتوراه, جامعة منتوري, قسنطينة, سنة 2004
- عزاوي عبد الرحمان: **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**, أطروحة دكتوراه في القانون العام, كلية الحقوق بن عكنون, جامعة الجزائر, سنة 2007
- المذكرات:**
- محمد سبتي: **رخصة البناء في القانون الجزائري**, رسالة الماجستير في الإدارة المالية, كلية الحقوق, بن عكنون, جامعة الجزائر, سنة 2003
- ياسمين شريدي: **الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء**, مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون, فرع قانون أعمال, كلية الحقوق بن يوسف بن خدة, الجزائر, سنة 2008
- غواس حسينة: **الآليات القانونية لتسيير العمران**, مذكرة ماجستير في القانون العام, فرع الإدارة العامة, القانون وتسيير الإقليم, جامعة منتوري, قسنطينة, سنة 2012
- القوانين:**

- القانون 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- القانون 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004.
- القانون 99-01 المؤرخ في: 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة الجريدة الرسمية, العدد 02 سنة 1999
- القانون 02-02 المؤرخ في: 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتمنيته, الجريدة الرسمية, العدد 10 سنة 2002

- القانون 03-03 المؤرخ في: 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية, الجريدة الرسمية, العدد 11 سنة 2003.

- القانون 15-08 المؤرخ في: 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام وانجازها, الجريدة الرسمية, العدد 44, سنة 2008.

- القانون 10-11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية, الجريدة الرسمية, العدد 37, سنة 2011.

المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في: 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري, الجريدة الرسمية, العدد 32 سنة 1994 المعدل والمتمم.

المراسيم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي رقم 86-213 المؤرخ في: 19/08/1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء, الجريدة الرسمية, العدد 34 سنة 1986 المعدل والمتمم.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في: 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك, الجريدة الرسمية, العدد 34-2006.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في: 30/01/2006 المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة, الجريدة الرسمية, العدد 06.

- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في: 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشة العامة لل عمران والبناء وتنظيمها وعملها, الجريدة الرسمية, العدد 69 سنة 2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في: 27/11/2008 المتضمن إنشاء المتفشيات الجهوية لل عمران والبناء وتنظيمها وعملها, الجريدة الرسمية, العدد 69 سنة 2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في: 22/10/2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-55, الجريدة الرسمية, العدد 61 سنة 2009.

القرارات القضائية:

- القرار رقم: 6240 المؤرخ في 10/02/1990, المجلة القضائية, العدد 03 سنة 1990.

- القرار رقم: 167252 المؤرخ في 07/04/1998, المجلة القضائية, العدد 01 سنة 1998.

- القرار رقم: 007736 المؤرخ في 11/03/2003 والمنشور بمجلة مجلس الدولة, العدد 03 سنة 2003.

التعليمات:

- التعليمات الوزارية رقم: 04 المؤرخة في: 24/04/1996 والمتعلقة بتعيين أعران مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم.

المجلات:

-
- بعلي محمد الصغير: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري , مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية , المركز الجامعي العربي التبسي , العدد الأول مارس 2007 .
- ملف المشاريع الكبرى في الجزائر: قطاع السكن والعمران , الصادر عن المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام سنة 2010 .

02	.....	مقدمة:
05	.....	الفصل الأول : الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة العمران ودورها في الحد من المخالفات العمرانية
06	.....	المبحث الأول: الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة العمران
06	.....	المطلب الأول: الهيئات و الأجهزة الادارية المكلفة بالرقابة العمرانية
06	.....	الفرع الأول:الوالي
06	.....	الفرع الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي
08	.....	الفرع الثالث:لجنة مراقبة قرارات التعمير
09	.....	الفرع الرابع:اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء
09	.....	الفرع الخامس:المفتشية العامة للعمران والبناء و المفتشيات الجهوية
10	.....	المطلب الثاني:الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران
14	.....	المطلب الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية
14	.....	الفرع الأول: دور القاضي الإداري
19	.....	الفرع الثاني :دور القاضي الجزائي
21	.....	الفرع الثالث :دور القاضي المدني
23	.....	المبحث الثاني: المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها في القانون الجزائري
24	.....	المطلب الأول: تحديد مخالفات التعمير في القانون الجزائري
27	.....	المطلب الثاني: طبيعة عقوبات مخالفات قانون التعمير
31	.....	خلاصة الفصل:
33	.....	الفصل الثاني : آليات الرقابة القبلية والبعدية في المجال العمراني
33	.....	المبحث الأول: آليات الرقابة القبلية في مجال العمران
33	.....	المطلب الأول: رخصة البناء كآلية ضبط قانونية قبلية
34	.....	الفرع الأول:الطبيعة القانونية لرخصة البناء
36	.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
37	.....	الفرع الثالث:إجراءات منح رخصة البناء
48	.....	المطلب الثاني:رخصة التجزئة
48	.....	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
50	.....	الفرع الثاني :إجراءات إصدار رخصة التجزئة
56	.....	المبحث الثاني: آليات الرقابة البعدية في مجال العمران
57	.....	المطلب الأول: شهادة المطابقة كآلية ضبط قانونية بعدية
58	.....	الفرع الأول:إجراءات تسليم شهادة المطابقة
60	.....	الفرع الثاني: أحكام المطابقة وفقا للقانون 08-15
62	.....	المطلب الثاني:رخصة الهدم
62	.....	الفرع الأول: مجال تطبيق رخصة الهدم وخصائصها
64	.....	الفرع الثاني :إجراءات الحصول على رخصة الهدم
68	.....	خلاصة الفصل:
69	.....	الخاتمة:
72	.....	الملاحق:
83	.....	قائمة المراجع:

