

جامعة زيان عاشور - بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## التنظيم القانوني للرقابة على التوسع العمراني

مذكرة ضمن متطلبات  
نيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ :  
دليوح مفتاح

إعداد الطالبين :  
بوهلال عمر  
عباس إبراهيم الخليل

لجنة المناقشة :

- 1- أ ( د ) بورزق احمد .....رئيسا
- 2- أ ( د ) دليوح مفتاح .....مقرا
- 3- أ ( د ) ثامري عمر .....مناقشا

السنة الجامعية 2016/2015

## شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الدكتور المشرف دليوح مفتاح. الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث.

ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي كلية الحقوق

كما نتقدم بالشكر إلى عمال المكتبة لمساعدتنا في الحصول على المراجع

## الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أما بعد

اهدي هذا العمل المتواضع إلى أبي رحمه الله الذي لم يبخل

علي يوماً بشيء وإلى أمي

والى زوجتي العزيزة وأسرتها الكريمة ، الحاجة عيشة و عبد الكريم و خدوج و أبوبكر و أيمن و  
أكرم ، والحاج محمد، الذين قدموا لي كل الدعم .

وإلى إخوتي وأسرتي جميعاً

ثم إلى كل من علمني حرفاً أصبح سنا برقه يضيء الطريق أمامي

\* بوهلال عمر \*

## الإهداء

بعد بسم الله والصلاة والسلام على نبيه الكريم :

أهدي هذا المجهود المتواضع أولاً قبل كل شيء إلى الله سبحانه وتعالى الذي منحنا نعمة العقل  
وخلقنا في أحسن تصوير فسبحان الله والحمد لله .

الى من قال الرحمان في حقهما : " وأخفض لهما جناح الذل من الرحمة ،وقل رب ارحمهما كما  
ربياني صغيرا " .

الى منبع الحنان والعطاء ومصدر العطف و الرحمة الى من كانت مصدر صبري ونجاحي الى  
من ساندتني في كل حياتي الى من شجعتني لنيل الصعاب أماه

لو النجمات تسكب نورها أماه شلالا                      وكل حناجر الأطيوار لو غنتك موالا

لو الانسام طافت في رحابك تنثر عطرا                      ما وفتك يا أماه ما وفتك مثقالا

لفضلك أمي تذل الجباه                      غضوعا لقدرك عرفا اصيل

فيحفظك ربي العلي الجليل

الى من كان يدعمني في كل الصعاب الى من عمل من أجل أن أحقق ما أنا فيه الى من  
شجعني لنيل الصعاب ، الى أبي العزيز .

إلى إخوتي الأعمام : مريم ، هاجيرة ،فاطمة الزهراء ،أحمد ، بلقاسم ، شميصة ،عبد الناصر .

الى شريكة حياتي جهاد وإبني محمد ، أسأل الله سبحانه وتعالى أن يبارك لي في زوجتي وأن  
يصلحها لي في قول الله عز وجل عن نبيه زكريا : "وأصلحنا له زوجه " (الأنبياء 90).

إلى خالتي طاموس وزوجها عثمان .

إلى جميع زملائي وأصدقائي وخاصة : لخنش نذير ، نوي محمد .

كما لانسى الأستاذ المشرف دليوح مفتاح على تقديمه لنا كل النصائح والإرشادات اللازمة .

\*عباس ابراهيم الخليل\*

إن التنظيم القانوني الذي شهدته الجزائر في مجال التهيئة والتعمير شهد تغيرات عديدة ومتواصلة مما جعل المشرع الجزائري يعطي اهتماما كبيرا في مجال التهيئة والتعمير، وذلك للتغيرات المستمرة والإشكالات التي تطرأ على هذا المجال، وجسد ذلك من خلال الرقابة على حركة النشاط العمراني ، بوضع عدة نصوص قانونية تهدف إلى ضبط ومراقبة النشاط العمراني طبقا للنظام المعمول به ؛ كما شهدت هذه النصوص عدة تغييرات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا نتيجة للنمو الديمغرافي السريع الذي تشهده الجزائر، وتغير السياسة المنتهجة في كل مرحلة من المراحل التي مرت بها إلى يومنا هذا ، وفرض الرقابة على التوسع العمراني في جملة من الآليات والوسائل القانونية التي تمكن الدولة من ردع هذه المخالفات بواسطة الرقابة القبلية أو البعدية .

إن القواعد العامة للتعمير تشكل حدا أدنى يجب احترامه لإنجاز أي بناء ، هذا فضلا عن الرقابة عن طريق أدوات التعمير والشهادات والرخص التي نص عليها القانون لفرض التوجهات المسطرة في أدوات التعمير ، وتتمثل أدوات التعمير في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي ( POS ) ، التي تناولها المشرع في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و الرخص والشهادات<sup>1</sup> ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم<sup>2</sup> ، و بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تم إلغاء جميع الأحكام المخالفة له ، و الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير المتمثلة في شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>3</sup> .

وفرض المشرع الرخص والشهادات على حركة النشاط العمراني وذلك من اجل تضييق المجال على الأفراد لإقامة بنايات دون رخص ، كما وضع الإدارة صاحبة السلطة لمنح الرخص . حيث أن هذه الوسائل الرقابية تعتبر نقطة بداية للإدارة لبيسط رقابتها في مجال العمران واحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء العشوائي أو غير

<sup>1</sup> - 29-90 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 28 1991 ، بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 التنفيذي رقم 09-307، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.

القانوني الذي يؤثر في كل الجوانب سواء الصحية و الجمالية و الاجتماعية للمناطق السكنية وكذا المناطق الصناعية والتجارية .

فالرقابة على حركة النشاط العمراني تعتمد أساسا في عملية البناء على الرخص الإدارية التي تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء في إطار النظام المحدد ، وعلى الرغم من فرض المشرع لهذه الرخص كحماية للمصلحة العامة من جهة ، وتمكين الأفراد من ممارسة حقوقهم العمرانية من جهة أخرى فان المخالفات المسجلة في هذا الميدان كثيرة من خلال البناء غير القانوني في أغلب المدن ، ولوضع حد لهذه الظاهرة عمل المشرع الجزائري على إصدار وتعديل و إلغاء الكثير من القوانين التي تنظم مجال العمران ، ووضعت ضوابط وشروط يجب مراعاتها عند الإقدام على تشييد أو تعديل أي بناء وحدد العقوبات المقررة في حالة مخالفتها .

كما حدد المشرع الجهات الإدارية المؤهلة قانونا للممارسة الرقابة و أيضا الجهات المكلفة بضبط مخالفات البناء والإجراءات المتبعة في هذا الشأن ، واسندا للجهات القضائية دورا كبيرا في تسليط العقوبة على كل المخالفات التي تمس النشاط العمراني غير القانوني والتي تختلف حسب نوع المخالفة .

تكمن أهمية دراسة التنظيم القانوني لمراقبة التوسع العمراني في توضيح التطور التاريخي لقانون العمران واهم مراحله ، والتعريف بأهمية الرخص والشهادات الممنوحة للأفراد في إطار ممارستهم لأعمال البناء والرقابة المفروضة عليها، بالإضافة إلى الهيئات المؤهلة قانونا للقيام بمهمة الرقابة ، و أيضا إيضاح كيفية ممارسة عملية الرقابة على العمران سواء على الإدارة أو على الفرد .

وتجدر الإشارة الى أن التنظيم القانوني الخاص بالتهيئة والتعمير يتميز بكثرة النصوص القانونية المستحدثة والمعدلة ، ومن جهة أخرى النزاعات الخاصة بها تتميز بطابعها التقني وكون النشاط العمراني من أكثر المشاكل التي تعاني منها الجزائر، خاصة بعد العشرية السوداء التي عرفتها والانتشار الهائل للبناء الفوضوي ، لهذا وجب التطرق لأهم مراحل تطور قانون التهيئة والتعمير وكذا وسائل الرقابة والجهات المكلفة بذلك ودور القضاء من ذلك .

أما عن دوافع اختيارنا للموضوع منها الذاتية و تتمثل في :

- السعي لتوفير مرجع علمي يمكن الطالب و الباحث في القانون الاستعانة به .

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في :

- قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع بالذات.

- إن دراستنا لهذا الموضوع كانت نتيجة المشاكل والنزاعات التي نعاني منها سواء مع الإدارة أو مع الأفراد والتي تستغرق وقت طويل للفصل فيها من طرف الجهات المختصة .

- عامل الوقت الممنوح لنا لإعداده ، إضافة إلى صعوبة الاتصال بالإدارات المعنية للحصول على بعض التعليمات والمذكرات ذات الصلة بالموضوع .

ومن خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية: ما هو الإطار التشريعي للتهيئة و

### التعمير في القانون الجزائري ؟

أما عن المنهج المتبع فهو المنهج التحليلي والمنهج الوصفي المناسبين لدراسة مختلف النصوص القانونية والتنظيمية في مجال التعمير، وكذلك للتعرف على الطبيعة القانونية لآليات الرقابة، وطبيعة المخالفات المرتكبة في هذا المجال ، وتحديد الهيئات الإدارية المختصة قانونا في عملية الرقابة ودور القضاء من ذلك .

وبناء على الإشكالية المطروحة أعلاه يمكن تقسيم هذا البحث إلى فصلين ، الفصل الأول:

يحتوي على التوسع العمراني في إطار التشريع الجزائري للتهيئة والتعمير ، والذي بدوره يحتوي على مبحثين ، المبحث الأول : تطور المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير في الجزائر، أما المبحث الثاني : يدرس الرقابة على التوسع العمراني في إطار أدوات التهيئة والتعمير ، و المبحث الثالث: الآليات القانونية للرقابة على التوسع العمراني ، وفي الفصل الثاني : مخالفات التهيئة والتعمير والجهات المؤهلة للرقابة عليها، حيث ندرس في المبحث الأول : المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في التشريع الجزائري ، والمبحث الثاني : الهيئات المؤهلة قانونا لمراقبة وضبط المخالفات العمرانية ، و المبحث الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية .

# الفصل الأول

التوسع العمراني في إطار التشريع  
الجزائري للتهيئة والتعمير

ينعكس التمدن في أي مجتمع من خلال تطوير الإنسان لأفكاره وحياته الاجتماعية تماشياً مع متطلبات العصر، ويترجم ذلك في نمط حياته وعلاقاته مع محيطه وأساليب معيشته وسكنه، الذي يراعي فيه فن البناء والعمران.

وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض لتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، في ظل قواعد المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري و هذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق التخطيط العمراني من خلال أدوات التهيئة و التعمير .

والتخطيط العمراني يعتبر من المصطلحات القانونية التي تستعمل للدلالة على ممارسة التهيئة والتعمير، فيقصد به في إطار القانون الجزائري السياسة التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تهيئة المجال العمراني والتنظيم الشامل للمدن وتوفير الأدوات اللازمة لتجسيد ذلك على أرض الواقع، ومن أهم مبادئ التخطيط العمراني الأسس العلمية الهندسية العامة للتخطيط العمراني والبناء والخطوات والمراحل الواجب إتباعها في تحضير البرنامج التخطيطي الخاص بدراسة التخطيط الحضري والتنظيم العام والتفصيلي ونظام البناء في المجتمع.

وعليه سنركز في هذه الدراسة أولاً على التطور التاريخي لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر في المبحث الأول، وبعدها نتناول الرقابة على التوسع العمراني في إطار أدوات التهيئة والتعمير في المبحث الثاني، وأخيراً الرقابة القبلية والبعدية على التوسع العمراني في المبحث الثالث.

### **المبحث الأول : تطور المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير في الجزائر.**

مرت الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني، ورغم أنه كان لها الأثر الإيجابي في تغيير مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية نوعاً ما، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب قانونية أهمها عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير، وأخرى موضوعية ترتبط بالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الديمغرافي

المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في مجال التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

لذا سنتناول الموضوع من خلال تحديد التطور التاريخي لقواعد التهيئة والتعمير من الاستقلال لغاية 1990 في المطلب الأول ثم سنتطرق الى المرحلة الجديدة لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر من سنة 1990 الى غاية 2015 في المطلب الثاني.

### **المطلب الأول: التطور التشريعي لقواعد التهيئة والتعمير من الاستقلال لغاية 1990**

قبل الاحتلال كان التنظيم العمراني مبنيا على التضامن الاجتماعي و التكامل بين كل مناطق الوطن، فعمل المستعمر على محو القيم العمرانية و كيف بناءا وعمرانا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمر، وورثت الجزائر بعد الاستقلال قاعدة إقليمية مختلة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الاستغلال المكثف للسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، و من جهة أخرى نجد باقي البلاد موزعا بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي والجهات المصدرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمشة والضعيفة. فأول ما واجه الدولة الجزائرية هو إعادة التوازن والتكامل بين كامل ربوع الوطن وفق نظام عمراني جديد وذلك من خلال أحكام جديدة تتلاءم من بلد مستقل حديثا، وعليه سندرس القوانين الصادرة في مجال التهيئة والتعمير بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1978 في الفرع الأول ، وبعدها نتطرق الى مرحلة سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر من 1978 إلى 1990 في الفرع الثاني .

### **الفرع الأول: مرحلة التوازن الجهوي بين 1962 إلى غاية 1978**

بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 قرر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري<sup>2</sup>.

وبذلك تم الاستمرار في القوانين الفرنسية الصادر في 1958/12/31 التي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 60-650 الصادر بتاريخ 1960/09/06<sup>3</sup>، و صدر الأمر رقم 74-26 أين كان مخطط التعمير الأصلي الخاص بعمران البلدية يضعه المجلس الشعبي البلدي

1- العربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2014/2015، ص 51.

2- 62-157 1962/12/31 لذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري 2.

3- ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون 2008/2007 ص13.

ويصادق عليه الوزير المكلف بالبناء<sup>1</sup>، حسب المادة 156 من الأمر رقم 67-24<sup>2</sup>، ومخطط التعمير المؤقت PUP كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية<sup>3</sup> والتي تم التخلي عنها بسبب الفشل في تطبيقها لعدة أسباب أهمها ضعف أجهزة تسيير المدن والنسيج العمراني بصفة عامة من جهة، وإطغاء القرار السياسي على النظرة التقنية والمعمارية على المستوى المحلي من جهة أخرى<sup>4</sup>.

وبعدها صدر الأمر 67-75 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير<sup>5</sup>.

واعتمد المشرع الجزائري سياسة التوازن الجهوي الذي نصت عليه المادة 18 من الدستور 1976 بنصها على أن "تشكل الثورة الثقافية و الثورة الزراعية و الثورة الصناعية، و التوازن الجهوي والأساليب الاشتراكية للتسيير، المحاور الأساسية لبناء الاشتراكية"<sup>6</sup>.

حيث شهدت هذه المرحلة ظهور المخطط العمراني الموجه PUD بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 1973/07/08 وتم صدور المنشور الوزاري رقم 2174/PU/1181 المؤرخ في 1974/10/16 الذي أسس رسميا المخطط العمراني الموجه وحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني: مرحلة سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر من 1978 إلى 1990.

ومع بداية الثمانينيات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980 وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 1980/11/12 وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الأمر رقم 81-09 المؤرخ في

1- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/26 المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19.

2- الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 1967/01/18، المتضمن القانون البلدي، ج ر، عدد 06.

3- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة 2012/2011 09.

4- عابدة دبير، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص 14.

5- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر، عدد 83.

6- الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1396 الموافق 22 نوفمبر 1976 و المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

7- رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011/2010، ص 27.

1981/07/04 وتضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة PAW والمخطط البلدي للتهيئة PAC، وهذا من أجل تخطيط النمو، على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية<sup>1</sup>.

ولكن هذه المخططات فشلت في علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول فتدخل المشرع الجزائري وأصدر الأمر 02-82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له، والملاحظ أن هذا القانون جاء لظروف ملحة وهي تنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير و التحكم نسبيا في الوعاء العقاري<sup>2</sup>.

وصدر المرسوم رقم 304-82 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكذا القانون 03-83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة<sup>3</sup>.

ثم بعدها حدد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 01-85 الذي حدد قواعد و أحكام انتقالية وريثما تنسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية<sup>4</sup>.

ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 211-85 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء والمرسوم رقم 212-85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها في إطار تسوية البناءات الفوضوية<sup>5</sup>، لتليه التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، ليظهر إتجاه المشرع الجزائري إلى تنظيم

1- الأمر رقم 09-81 المؤرخ في 1981/07/04 المتضمن القانون البلدي، ج ر، عدد 27

2- الأمر رقم 02-82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر، عدد 06.

3- المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 02/82، ج ر، عدد 41.

4- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 1985/08/13، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر، عدد 34.

5- المرسوم رقم 211-85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم 212-85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر، عدد 34.

قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون رقم 82-02. وأخيراً صدر القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي حدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة في الميثاق الوطني<sup>1</sup>. وبموجب هذا القانون تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقييم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني وتهدف التهيئة العمرانية بموجب هذا القانون إلى الاستعمال الأمثل للمجال العمراني الوطني . وقد جاء هذا القانون بأداتين جديدتين هما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية ( SNAT ) والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ( SRAT ) ، وقد كلفت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي أسست سنة 1981 بإعداد هذين المخططين<sup>2</sup>. غير أن الوضع لم ينجح إلا بعد صدور قانون رخصة البناء والتجزئة رقم 82-02 وقانون شغل الأراضي 85-01 الذي حاول تسوية وضعية البناءات الفوضوية ولم تحقق هذه الأهداف إلا بصدور قانون التهيئة والتعمير 87-03 الذي حاول وضع سياسة جديدة للتهيئة والتعمير في الجزائر .

### المطلب الثاني: المرحلة الجديدة لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر 1990-2015

إن تطور نشاط البناء كان ضرورة ملحة لإعادة النظر في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وخاصة رخصة البناء ، وهذا ما أدى إلى صدور قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المشار إليه سابقاً ، الذي ألغى القانون رقم 82-02 والقانون 85-02 السالف الذكر، ويعد هذا القانون مصدر وخلاصة التشريعات العمرانية في الجزائر باعتباره يحدد الشروط التأسيسية لمخططات التعمير ورخصة البناء<sup>3</sup> .

وأصدرت القوانين والمراسيم التطبيقية له للتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة فيما يتعلق بشهادات ورخص التعمير ومخططات التهيئة ، ولتدارك النقص في القانون 90-29

1- القانون 87-03 المؤرخ في 01/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر ، عدد 05 .

2- العربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 59.

3- ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص 05.

تم تعديله بموجب القانون رقم 04-05<sup>1</sup>، وصدر أيضا القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات<sup>2</sup>.

وعليه سنتناول تطور المنظومة التشريعية طبقا لمقتضيات تطور عملية البناء في الجزائر من خلال الفرع الأول الذي ندرس فيه واقع التهيئة والتعمير منذ 1990 إلى 2004 والفرع الثاني نتطرق إلى الحلول التي استحدثتها التعديلات الجديدة وأثرها على واقع التهيئة والتعمير في الجزائر من 2004 إلى 2015.

### الفرع الأول: واقع التهيئة والتعمير من 1990 إلى 2004.

صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الجزائر لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير في ظل التطورات التي استوجبتها صدور دستور 1989 الذي حدد نمط جديد للنظام السياسي في الجزائر وتغيرت بموجبه القوانين تطبيقا للنص الدستوري، حيث الغي القانون رقم 90-29 القانون 82-02 والأمر رقم 85-01 المصادق عليه بموجب القانون رقم 85-08 المادة 80 من القانون 90-29<sup>3</sup>.

وتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير.

وبعدها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم الذي يعد الإطار العام المتعلق بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية وتحديد إجراءات وشروط تسليم الرخص العمرانية وشهادات التعمير<sup>4</sup>.

1- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 51.

2- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر ، رقم 44.

3- القانون رقم 90-29 المشار إليه سابقا.

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المشار إليه سابقا .

وبعدها ركزت المراسيم على مخططات التعمير فنص المشرع الجزائري على المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>3</sup>، وهذا المرسوم ألغى المادة 76 من القانون 90-29 المتعلقة بمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ، والمادة 78 من القانون 90-29 التي تناولت صلاحية الجهات القضائية المختصة إما مطابقة المواقع و المنشآت مع رخصة البناء أو بهدم المنشآت و إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل وتم إلغاء هذه المواد من القانون 90-29 بموجب المادة 54 من قانون 94-07 المذكور أعلاه.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير وذلك لبسط الرقابة البعدية على البناءات المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير في إطار القضاء على البناءات غير القانونية<sup>4</sup>. ورغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري بموجب القوانين السالفة الذكر أعلاه للقضاء على البناء غير القانوني أو التقليل منه على الأقل إلا أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل ، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام 90-29 بموجب القانون 04-05 وتعديل المرسوم التشريعي 94-07 بمقتضى القانون رقم 04/06 وهذا لفرض قواعد أكثر فعالية<sup>5</sup>.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، عدد 26.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 08/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة ، ج ر ، عدد 26.

3- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر 32.

4- المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات ج ر عدد 61 الذي ألغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06 .

5- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، عدد 51.

## الفرع الثاني :واقع التهيئة والتعمير في ظل التعديلات المستحدثة 2004 إلى 2015 .

نتيجة الأزمة الأمنية التي مرت بها الجزائر في التسعينات جعلها غير متحكمة في التعمير والبناءات، وكثرت البناءات الفوضوية، وللد من هذه الفوضى أصدرت في بدايتها حلول ترقيعية لمطابقة البناءات و كانت غير رديعية في الحد من البناء غير القانوني المخالف لأحكام التهيئة والتعمير .

و بعد الاستقرار الأمني نتالت التعديلات لقوانين التهيئة والتعمير للتلاؤم مع توجه الجزائر نحو اقتصاد السوق الحر ، وبناء سياسة عمرانية جديدة تستجيب لمستجدات التاريخ المعاصر، ويلاحظ أن القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد بنايات مخالفة لقواعد التعمير، و قد حاول هذا التعديل تكريس آليات أكثر فعالية من خلال طرق البحث ومعاينة المخالفات عن طريق مفتشي التعمير وأعاون البلدية المكلفين بالتعمير..الخ.<sup>1</sup>

وتدعيم الرقابة البعدية من أجل تفادي سياسة أمر الواقع ، و هي في مجملها إجراءات جريئة و إيجابية ، و يبقى تفعيلها في الميدان باعتباره المحك الحقيقي لنجاعة أي إجراء جديد. وتم تعديل كل القوانين والمراسيم السابقة:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، رخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 ، الذي عدل وتم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 ، والذي ألغي بموجب أحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.<sup>2</sup>

1- القانون 04-05 المشار إليه سابقا ، المعدل والمتمم للقانون 90-29 عدل المواد 76 مكرر / 76 مكرر1 / 76 مكرر2 / 76 مكرر3 / 76 مكرر4 / 76 مكرر5.

2- المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه سابقا تنص " تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم ، لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، المعدل والمتمم " .

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المشار إليه سابقا ، عدل وتم بموجب المرسوم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 ، ج ر ، عدد62 وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر ، عدد 19.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148<sup>1</sup>.

- والمرسوم رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بهيا، عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166<sup>2</sup>.

- أما المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري عدل وتم بموجب القانون 04-06<sup>3</sup>.

وفي مجال تفعيل الآليات القانونية لضبط عملية البناء ومراقبتها البعدية اقر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط و كيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة و ألغى بمقتضى المادة 20 منه أحكام المرسوم التنفيذي 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 الذي كان يحدد شروط تعيين الأعدان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير<sup>4</sup>.

### المبحث الثاني : الرقابة على التوسع العمراني في إطار أدوات التهيئة والتعمير .

اختلفت الأدوات التي سيرت بهيا الجزائر خطتها العمرانية في النظام الاشتراكي عنها في النظام الرأسمالي ، فقد عرفت عدة أنواع من الأدوات وهي التي جاء بها القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث أننا سندرس أدوات التهيئة العمرانية في "ظل القانون رقم 87-03 في المطلب الأول ثم أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 90-29 في المطلب الثاني .

### المطلب الأول : أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 87-03 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المشار إليه سابقا ، عدل وتم بموجب المرسوم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 ، ج ر ، عدد 62 وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ج ر ، عدد 21.

3- المرسوم 94-07 المشار إليه سابقا ، عدل وتم بموجب القانون 04-06 وتم إلغاء المواد التالية: 50،51،52،53،54 منه.

4- المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ،والذي ألغى المرسوم التنفيذي 95-318 في المادة 20 منه، ج ر، عدد 06

نظم القانون رقم 87-03 أدوات التهيئة العمرانية ، و أوجد نوعين من الخطط ، يتمثل النوع الأول في الخطة الوطنية ذات التطبيق الإقليمي التام أي تطبيقها على كامل التراب الوطني والنوع الثاني عبارة عن خطط جهوية لمجموعة من الولايات المجاورة والتي تكون بدورها وعاء للخطة الوطنية في الفرع الأول وبالإضافة إلى هذين النوعين من الخطط أوجدت أدوات أخرى كالتهيئة ذات طابع نوعي في الفرع الثاني.

### الفرع الأول : الخطط الوطنية و الجهوية

#### أولاً: الخطة الوطنية

نظم المشرع الخطط الوطنية في القانون رقم 87-03 وذلك في المواد 25 الى 36 منه ، وعرفها وحدد أهدافها وكيفية إعدادها والمصادقة عليها وذلك كمايلي<sup>1</sup>:

#### 1 - تعريف الخطة الوطنية :

عرفت المادة 25 من القانون رقم 87-03 الخطة الوطنية كمايلي : " تعكس الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني ، بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الأمد الطويل. وهو مايعني أن الخطة الوطنية عبارة عن خطة شاملة للدولة تميز نظرتها المستقبلية البعيدة في مجال التعمير"

#### 2 - خصائص الخطة الوطنية

تتميز الخطة الوطنية بعدة خصائص هي :

- عبارة عن خطة تلم بأهم المبادئ العامة التي يجب أن يعمل بها في إطار التخطيط العمراني .

- خطط موضوعة لأمد ، طويل محددة بذلك البرامج والأعمال الكبرى في مجال التهيئة العمرانية والقطاعات ذات العلاقة على فترات زمنية تتفق وآمال التخطيط الوطني .

1- اقلولي أولاد رايح صافية،قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2015، دار هومة ، الجزائر ،ص53.

- خطط شاملة تتضمن برامج وتوجيهات مجموعة الخطط الجهوية وهو مانستخلصه بوضوح من المادة 34 من القانون رقم 03-87<sup>1</sup>.

- تعد المنظور الشامل والمنسجم لشغل المجال الوطني ككل وهو مانستخلصه من نص المادة 37 من القانون 03-87<sup>2</sup>.

- تعد الخطة الوطنية إطار للتشاور بين مختلف الجهات المعنية بقطاع العمران، كما تعد إطارا للتنسيق بين هذه الجهات .

### 3 : أهداف الخطة الوطنية:

ترمي الخطة الوطنية إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية ومجموعة الثوابت المتطلع لتحقيقها في هذا المجال أهمها محددة في المادة 28 من القانون 03/87 سالف الذكر.

وهي كالآتي<sup>3</sup>:

- التشغيل العقلاني للمجال الوطني وتكييف أهداف السياسة العمرانية .
- التوزيع المخطط للسكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية .
- تقويم الموارد الطبيعية واستغلالها بصفة عقلانية .

### 4 : إعداد الخطة الوطنية والمصادقة عليها

تنص المادة 33 من القانون رقم 03-87 على أن يتم إعداد الخطة الوطنية من قبل كل الهياكل والإدارات المكلفة بالتهيئة العمرانية في إطار التنسيق والتشاور مع الإدارة المعنية .

1- تنص المادة 34 من القانون 03-87 على انه " تعد الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية على الأمد الطويل وتحدد البرامج والأعمال الكبرى على فترات زمنية تتفق وأجال التخطيط الوطني " .

2- تنص المادة 37 من القانون 03-87 على انه "....تستعمل الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية وسائل دعم في شكل خطط جهوية " .

3- اقلولي أولاد رايح صافية المرجع السابق ،ص56.

وتتم المصادقة عليها حسب الطرق والإجراءات الخاصة بالمصادقة على الخطط التنموية الاقتصادية وهذا ما نصت عليه المادة 35 من القانون نفسه.

### ثانيا : الخطة الجهوية

نظم المشروع الخطة الجهوية في القسم الثاني من الفصل الثالث من القانون رقم 87-03 في المواد من 37 إلى المادة 45 ، وعرفها وحدد أهدافها وكيفية إعدادها والمصادقة عليها .

#### 1 - تعريف الخطة الجهوية

هي خطة ذات بعد جهوي تجمع بين عدة ولايات متجاورة أو ذات خصائص مشتركة أو التي تجمع بينها عوامل واحدة كالتضاريس المتشابهة أو بين الولايات التي توجد بينها علاقات تبادلية ويسمى مجموع هذه الولايات ب " منطقة التخطيط " وهو ما نصت عليه المادة 41 من قانون رقم 87-03 .

#### 2- خصائص الخطة الجهوية

تتميز الخطة الجهوية بمجموعة الخصائص التي تميزها عن الخطة الوطنية أهمها ما يلي :

- جزء من الخطة وطنية .
- ذات بعد جهوي لا يتعدى مجموعة الولايات .
- مدة الخطة الجهوية هي مدة الخطة الوطنية ولا تقل عن 05 سنوات.

#### 3 - أهداف الخطة الجهوية

تهدف الخطة الجهوية إلى تحقيق الأهداف المرجوة من الخطة الوطنية لكن في إطار جهوي ضيق على عكس الإطار الوطني الكامل .

أما الأهداف الإضافية فتتصدر أساسا في الآتي :

- القضاء على الفوارق الجهوية وتشجيع التكامل بين الجهات .
- تحديد كفاءات استعمال الموارد الطبيعية لاسيما المائية منها .
- تحديد المنشآت الأساسية ومناطق الأنشطة الاقتصادية

## 4 - إعداد الخطة الجهوية والمصادقة عليها

نستخلص من خلال المادة 43 من قانون رقم 87-03 ، انه يتم إعداد الخطة الجهوية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية ، والمتمثلة في الهيئات والإدارات المركزية ممثلة في الوزارة المختصة ومديريتها المركزية والفرعية بالاتصال والتشاور مع الإدارات المحلية والجماعات المحلية المعنية<sup>1</sup>.

وتتم المصادقة على الخطة الجهوية عن طريق التنظيم ، وهو ما نصت عليه المادة 44 من القانون رقم 87-03 . " يتم إقرار الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية عن طريق التنظيم...." غير أن هذه النصوص التنظيمية لم تصدر على الإطلاق .

## الفرع الثاني : أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي.

نظم القانون رقم 87-03 ، أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي في المواد 46 إلى المادة 51، فهذه الأدوات تخص مجالات محددة قانونا مثل الأراضي الفلاحية و الغابية والمناطق الساحلية وبعض المناطق التي تتطلب الترقية .

## أولا : الأراضي الفلاحية و الغابية .

نصت المادة 47 من القانون رقم 87-03 على أنه في مجال الحفاظ على الأراضي الفلاحية و الغابية وحمايتها وترقيتها يجب أن يكون تصنيفها وتشغيلها محل نصوص تنظيمية ، وذلك رغم أنه كان يوجد قبل هذا القانون ، الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية<sup>2</sup> ، الذي أهتم بمثل هذه الأمور ، وكذلك الأمر رقم 75-43 المتضمن قانون الرعي الذي له علاقة بهذا الشأن<sup>3</sup> ،

1- تنص المادة 43 من قانون رقم 87-03 على أن : " يتم إعداد الخطط الجهوية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالاتصال والتشاور مع الإدارات والجماعات المحلية المعنية " .

2- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية ، ج ر ، عدد 97.

3- الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 1975/06/17 ، المتضمن قانون الرعي ، ج ر ، عدد 54.

والقانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم<sup>1</sup>، والقانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات<sup>2</sup>.

### ثانيا : المناطق الساحلية

نصت المادة 84 من القانون رقم 03/87 إضافة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال حماية وشغل المناطق الساحلية ، فالشروط الخاصة بشغل الساحل وتهيئته واستعماله ستكون محل نصوص تطبيقية نظرا لأهمية هذا المجال بالعمران والبيئية .

### ثالثا : البرامج والمشاريع ذات البعد الوطني او الجهوي والطابع متعدد القطاعات

لقد نصت المادة 49 من القانون رقم 03-87 على أن مثل هذه البرامج والمشاريع وفي إطار الأدوات النوعية وأوجب المشرع أن تكون محل تنسيق مع التهيئة العمرانية وذلك عن طريق التنظيم دون أن تصدر نصوص تطبيقية لذلك .

### رابعا : الاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي .

نصت على هذه المشاريع المادة 50 من القانون رقم 03-87 التي أوجب المشرع أن تكون محل دراسة في مدى تأثيرها على التهيئة العمرانية دون أن صدر نصوص تنظيمية تطبيقية لذلك.

### المطلب الثاني : أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 90-29 .

تعرف البيئة العمرانية بأنها المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه ، فقد عمل الإنسان في تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا وتناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته ، مع مراعاة المتطلبات الصحية و الخدمات الاجتماعية<sup>3</sup> ، وهذا الامتداد والتوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المتطلبة في التخطيط العمراني وباخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة وفي هذا المجال عمل

1- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر ، عدد 34.

2- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات ، ج ر ، عدد 26.

3- غانم عبد الغني، إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض، من أعمال ملتقى حول العمران، عقد في عنابة، 2000، ص 05.

المشروع الجزائري لإصدار مجموعة القوانين التي جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU<sup>1</sup> ومخطط شغل الأراضي POS<sup>2</sup> في ظل قانون 90-29 الذي استبدل المخطط العمراني الموجه ، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لا يهتمان بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري فقط بل أكثر من ذلك يرسمان ويحددان آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني<sup>3</sup>، نشير إلى أن القانون 90-29 تم تعديله وإتمامه بموجب القانون رقم 04-05 ، الذي جاء بأحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار تقشي البناءات غير المشروعة والفوضوية<sup>4</sup>.

### الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المواد من 16 إلى 30 للإلمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

### أولاً: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

#### 1 - تعريف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من قانون رقم 90-29<sup>5</sup> ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه عبارة عن وسيلة التخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية

<sup>1</sup> - PDAU: plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

<sup>2</sup> - POS : plan d'occupation des sols.

<sup>3</sup>- التجاني بشير ، التحضير والتهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 66.

<sup>4</sup>- القانون 04-05 ، المشار إليه سابقا .

<sup>5</sup>- نصت المادة 16 من القانون 90-29 على انه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

<sup>6</sup>- التجاني البشير ، المرجع السابق ، ص 67 .

واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية<sup>1</sup>.

### ثانيا - موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

تحت المادتين 16 و 18 من القانون رقم 90-29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في ما يلي :

- يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموع البلديات حسب القطاعات المختلفة .
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

إضافة إلى المادة 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هنالك المادة 19 من القانون رقم 90-29 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي : القطاعات المعمرة ، القطاعات المبرمجة للتعمير ، قطاعات التعمير المستقبلية ، القطاعات غير القابلة للتعمير<sup>2</sup> .

### ثالثا - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتمة بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من<sup>3</sup>:

#### 1 - تقرير توجيهي يقدم فيه مايلي :

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي الديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني .

2- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2003 ، ص 182.

3- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، المشار اليه سابقا.

- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية
- 2-تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات و يبين :**
- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء ، وطبيعة النشاطات الممنوعة او الخاضعة لإجراءات خاصة .

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية .

### **3- وثائق بيانية تشتمل على المخططات الآتية :**

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة بين الحدود.
- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

### **4- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

- يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي :
- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي الديمغرافي للجهة المعنية
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة انجازها.
- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا ، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.

### **الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي .**

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 إلى

جانب المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية لبلديات الوطن أو جزء منها.

وللإلمام بمختلف القواعد لمخطط شغل الأراضي، سنتطرق إلى مفهومه ، ثم نبين الإجراءات اللازمة لإعداده .

### **أولا: مفهوم مخطط شغل الأراضي**

## 1 - تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عرفته المادة 31 من قانون رقم 90-29 على انه الوسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به.<sup>2</sup>

### ثانيا: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشارك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أهمها :

- أوجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير.
- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية .
- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي

يحتوي مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة و المتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، على لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالتالي<sup>3</sup>:

#### 1- لائحة التنظيم

تتضمن لائحة التنظيم كما هو مذكور في المادة 18 سالف الذكر على مايلي :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها .

1- نصت المادة 31 من القانون 90-29 على انه : "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء."

2- التجاني البشير ، المرجع السابق ، ص 69.

3- اقلولي اولاد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص92.

- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وكذا وجهتها.

- شروط استخدام الأراضي بالنسبة للمنافذ والطرق ، ووصول الشبكات إليها ومواقع المباني.

## 2- الوثائق والمستندات البيانية :

تتكون هذه الوثائق المرجعية من مايلي :

- مخطط بيان الموقع plan de situation (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

- مخطط طبوغرافي plan topographique (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

- خريطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك.

- المخطط الواقع بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق

والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة .

## رابعاً: أهداف مخطط شغل الأراضي .

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف

نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 90-29 والتي تتمثل فيمايلي :

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها .

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع (م<sup>2</sup>) من

الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب (م<sup>3</sup>) من الأحجام وتحديد أنماط البناءات

المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات .

## المبحث الثالث: الآليات القانونية للرقابة على التوسع العمراني

تعتبر الرقابة على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد في مجال التهيئة و التعمير مفهوما

قديمًا في الحضارات الغابرة تتطور و تتغير أشكالها مع مرور الزمن، و بتطور الحركة العمرانية

تدخلت السلطة الإدارية في هذا المجال بوضع تشريعات لضبط و تنظيم حركة العمران كان من

اجل حماية المصلحة العامة العمرانية ، و يتجسد ذلك من خلال قانون التهيئة و التعمير 90-29 المعدل و المتمم، الذي جاء بجملة من الشهادات و الرخص التي تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها ،ولهذا سنتطرق إلى الآليات القبلية للرقابة العمرانية في المطلب الأول والآليات البعدية للرقابة العمرانية في المطلب الثاني<sup>1</sup> .

### المطلب الأول: الآليات القبلية للرقابة العمرانية

تتمثل الآليات القبلية للرقابة العمرانية في مجموع الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05<sup>2</sup> و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة بعده ، و الالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة ذاتها حتى تكون القرارات الصادرة عنها مشروعة ، ولهذا وسنتناول رخصة البناء في الفرع الأول و رخصة التجزئة في الفرع الثاني و شهادة التعمير في الفرع الثالث.

#### الفرع الأول: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء وقد فرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء من اجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص، ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح التراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته و ليس بعد إقامته<sup>3</sup>.

#### أولا: مدلول رخصة البناء

لإحكام الرقابة على المباني بالشكل المطلوب، قام المشرع الجزائري بإلزام كل راغب في البناء بضرورة الحصول على رخصة تصدر من الجهات الإدارية المختصة تسمى برخصة البناء، حيث جاءت بتنظيم البناء دون تفشي المخالفات و قد تم التطرق لرخصة البناء في قانون 90-29 من المواد 52 حتى المادة 56 مع تعديل بسيط في المادة 55 التي جاء بها القانون 04-05 ثم فصلت أحكامها بمقتضى المرسوم التنفيذي 91-176 على وجه التحديد في المادة 53 المعدل و

1- القانون رقم 90-29 المشار إليه سابقا.

2- القانون رقم 04-05 المشار إليه سابقا.

3- أنظر الملحق رقم 1.

المتم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 والذي ألغي بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>.

## 1- تعريف رخصة البناء

غالبا ما يتجنب المشرع الجزائري الخوض في مسألة تعريف بعض الموضوعات، كما هو الحال في رخصة البناء فاسحا المجال للفقهاء، ولكن معظم التعاريف تجمع على أن رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة المختصة 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 التعمير<sup>2</sup>.

حيث أن استعمالها مقيد بمدة معينة أي بتقادم رخصة البناء يسقط الحق في البناء، وهذا ما تطرقت إليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup>.  
و أضافت المادة 6 ف 2 من القانون 08-15 ما يأتي " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها " و هي أكثر وضوحا من سابقتها.

## 2- خصائص رخصة البناء:

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى وبالرجوع إلى قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و النصوص القانونية ذات الصلة نجد أن لرخصة البناء مجموعة خصائص تتمثل في:

### أ - قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة

لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، فغالبا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية المتعلقة بالبناء، هذا ما يجعل مصلحة المستفيد مهددة .

### ب - أن يكون القرار قبليا

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه سابقا.

2- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2001 ص 59 .

3- نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه " تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".

أعمال البناء تحتاج إلى استصدار رخصة بناء قبل المباشرة في الأشغال موضوع الطلب، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم بدون ترخيص يعتبر بناءاً فوضوياً غير مشروع، للإدارة سلطة إجبار صاحبها لإزالته، وبالتالي فالإدارة تهدف من خلال هذا الترخيص إلى ممارسة الرقابة القبلية المسبقة على إنشاء و تنفيذ أعمال البناء وفقاً للتشريع المتعلق بها.

وبهذا يكون المشرع قد وضع معنى للأعمال ، و تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،قد ذكر:"يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر والمذكور أعلاه مع المادة الأولى من هذا المرسوم " <sup>1</sup>.

### 3- الطبيعة القانونية لرخصة البناء

قد يتساءل البعض عن الطبيعة القانونية لرخصة البناء و مدى اعتبارها من العقود الإدارية على اعتبار أن شروط إبرام العقد تجعلها قريبة الشبه من التراخيص الإدارية و منها رخصة البناء إن الفقه حاول الإجابة على هذا التساؤل بشتى الطرق والعمل على إثبات أن التراخيص الإدارية و منها هذه الرخصة لا تعد من قبيل العقود الإدارية و لا غير الإدارية ،و يذهبون في ذلك إلى اختلاف دور الإدارة في نشأة الالتزامات ،فالإدارة هي مصدر الالتزام في العقد بعكس شروط التراخيص الشكلية والموضوعية فهي قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه ،ومنها رخصة البناء عبارة عن قرارات إدارية تتخذ كمظهر لتقييد النشاط الفردي و كقيد على الحريات الفردية صيانة للنظام العام و حفاظ على المصلحة العامة من أي اعتداء.

### ثانياً : إجراءات منح رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي تجب مراعاتها ، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء ، فعلى المعني بالأمر لقيام بمايلي:

#### 1- طلب رخصة البناء

1- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص143.

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات<sup>1</sup>.

#### أ-الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء :

حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى ) والتي عوضت بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يجب أن يقدم طلب رخصة البناء :

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري .

- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه .

- أو المستأجر المرخص له قانونا : يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالإعمال الضرورية للعين المؤجرة .

وأجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وهذا طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه.

كما أجاز القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة بالحصول على رخصة البناء .

ونص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنصوص عليها في المواد 42 و 43 و 44 و 45 و 46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup> .

#### ب- مضمون الطلب و مكوناته

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق صفتها كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر ، وبمستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من نفس المرسوم ، حيث يرفق طلب البناء بملف يشمل الوثائق الآتية:

1- بن مشرّن خير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة تلمسان 2011/2012، ص 272 و 273.

2- انظر المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر عدد 89 ، والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، ج ر عدد 88 ، والتي جاء فيها مايلي: "....يعطي المنح بإمتياز المذكور في الفقرتين السابقتين ، للمستفيد منه الحق في تسلم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول...."

### ج) الوثائق التي تثبت الصفة .

تتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها فيما يلي :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>.
- أو توكيل طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين المدني الجزائري .
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا .
- يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن انجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

### ج) الوثائق الخاصة بالبناء .

إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة المالك التي نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، تضيف المادة 43 من هذا المرسوم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملفا إداريا وملف تقني وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية ، كل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة.

ج- الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.

حدد المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغي ) وكذا في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، الهيئة الإدارية المختصة بتسليم طلب رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض وهو ما نصت عليه أيضا المادة 61 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها :

" يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ....."

وحسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى يرسل الملف في خمس نسخ في جميع الحالات ، بينما ميز المشرع في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين الملف الخاص بالبنايات الخاصة بالسكنات الفردية وبقية المشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية ، حيث ترسل ثلاث نسخ في الحالة الأولى ، وثمانية نسخ في الحالة الثانية ، ويتم

1- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر رقم 49.

تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد التحقيق من الوثائق المرفقة بالطلب مع تسجيلها على وصل الاستلام بشكل دقيق<sup>1</sup>.

## 2- الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء .

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، والذي يقع العقار في دائرة اختصاصه ،يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ثم تقوم بدورها بإرسال الطلب الى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء .

### أ- الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن :

" يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أوفي حالة عدم وجوده ، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و / أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير . ولهذا الغرض ، ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها محل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان ، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني ، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة. كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي " .

استنادا إلى ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب . يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي .

1- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص155.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداء رأيها بالموافقة ، وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف.

### ب/ المصالح المستشارة أثناء التحقيق :

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر رداً في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداء الرأي ، وإذا لم تصدر رداً في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمراً بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي ترعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات<sup>1</sup>.

### 3- إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق ، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب ، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير .

#### أ- قرار الموافقة على الطلب

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير . وهو ما حددته المواد 48 و 49 و 51 من نفس المرسوم .

فحسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على أن :

" يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً للموالية لتاريخ إيداع الطلب. عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد أعلاه

1- المادة 47 والمادة 2/47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ، ر ، عدد 07.

ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات".

يتبين من خلال هذه المادة أن الجهة الخاصة بتسليم رخصة البناء تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات ، إذا كانت الأشغال والبنائيات توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي ، أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي فرئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار رخصة البناء بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي وهو ما نصت عليه المادة 2/65 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها : " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ..... ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي " ، وكذا المادتين 66 و67 من القانون رقم 90-29<sup>1</sup>.

كما خفض المشرع من مدة التبليغ ، فبعدما كانت تحدد بثلاث أشهر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، أصبحت تحدد بعشرين يوماً في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والغرض من ذلك هو تجنب التماطل الإداري والبيروقراطي الذي عان منه المواطن .

#### ب- قرار الرفض

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه : " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك". يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و / أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

#### 4- تبليغ رخصة البناء

والملاحظ من خلال نص المادتين 45 و55 من المرسوم 15-19 سالف الذكر ، وجود تناقض بين المادتين ، بالنسبة لعدد النسخ في ملف رخصة البناء للسكنات الفردية حيث يطلب من المعني بالأمر في إيداع ثلاث (نسخ المادة 45) وعند صدور رخصة البناء (المادة 55) تتعارض بوجود أربعة نسخ ، واحد تسلم للمعني بالأمر والثانية للبلدية ، والثالثة لمديرية التعمير

1- القانون 90-29 المشار إليه سابقا .

والرابعة تعلق على جدران البلدية للجمهور .

كما نصت المادة 56<sup>1</sup> من نفس المرسوم على أنه يتم الحفاظ بنسخة المقرر الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر واحد ، حتى يتسنى لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لمف الطلب وذلك إلى انقضاء هذه المدة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني :رخصة التجزئة

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني و المدمج ضمن المخططات التوجيهية و التهيئة العمرانية التي تقوم البلديات ، ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من اجل توفير السكن الفردي<sup>3</sup>.

### أولا :تعريف رخصة التجزئة.

ورد في المادة 57 من القانون 90-29 المعدل و المتمم ما يأتي "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكيات مهما كان موقعها تحضر رخصة التجزئة و تسلم في الأشكال وبالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم." وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>4</sup>.

أما رخصة التجزئة فهي ذلك القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة<sup>5</sup>.

### ثانيا: هدف رخصة التجزئة .

إن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة والقيام بعملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بهدف إقامة بناية، وهو ما نستخلصه من محتوى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتضيف المادة 09 من هذا المرسوم بأن طلب رخصة التجزئة

1- المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر وهو نفس محتوى المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى .

2- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص162.

3- التجاني البشير ، المرجع السابق ، ص73.

4- المادة 07 التنفيذي 15-19، والتي جاء فيها : " في إطار أحكام المادتين 57 و 58من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية "

5- أنظر الملحق رقم 2.

يجب أن يكون مصحوبا بخطط ضرورية على سلم 200/1 أو 500/1 تتضمن إشارات خاصة بإنجاز وطبيعة والشكل الحضري للبنىات حتى تلك المتعلقة بالتجهيزات الجماعية .  
وتجب الإشارة الى أن أشغال توسيع العقارات الموجودة حتى تلك المهمة ، لا تشكل إنجاز عمارات حسب المواد 57 و 58 و 59 من القانون رقم 90-29 والمواد 7 و 8 و 9 و 10 . من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 . وبالنتيجة ، فالنقسي العقاري الذي أنجزت على إثره هذه الأشغال لا تشكل تجزئة وكذلك الأمر بالنسبة لأشغال التجديد المتعلقة بالطابع الخارجي للبنية.

### ثالثا: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

اشترط المشرع للحصول عليها ، إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية ، فعلى المعني تقديم طلب الى الجهة المختصة أولا التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه ثانيا وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب ثالثا<sup>1</sup>.

#### 1- صفة الطالب.

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة ويجب أن يقدم صاحب الطلب وثائق تثبت صفته كمالك وبعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة .  
ولقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل .

فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل ، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها ، بمقتضى عقد الملكية (المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 )  
و مضمون الطلب (الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة بالتجزئة ) يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك ومستندات خاصة بعملية التجزئة .

#### - الوثائق التي تثبت الصفة .

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة ويوقع عليها ويجب أن يدعم طلبه بما يلي :

- إما بنسخة من عقد الملكية .
- أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني ، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين المدني الجزائري .

1- عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005 ، ص 45.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .
- وثائق التجزئة .

أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة والتي حددتها

المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهي كالتالي :

ل) تصميم للموقع ، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية

ل) التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 تشمل على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية و مساحتها ومنحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة

ل) مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة التقنية المياه المرسية الصناعية من جميع المواد السائلة و الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و المحيط.

ل) مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتصاد، قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها ، الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كيفية تلبيتها<sup>1</sup>.

ج-الجهة المختصة بتسلم الطلب .

حدد المشرع الجزائري في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، الهيئة المختصة بتسلم

طلب رخصة التجزئة وقد جاء فيها مايلي :

" يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به ، في جميع الحالات ، في خمس

(5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. يحدد

تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي

البلدي في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة

لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة

على الوصل"

2- جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة :

1- عزري الزين ، المرجع السابق ص 46.

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يقوم بإرساله الى الجهة المختصة في التحقيق فيطلب رخصة التجزئة للتحقيق فيه ودراسته ، وتقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارة حول طلب التجزئة .

#### أ- جهة التحقيق في طلب رخصة التجزئة

يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة ، مدى مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه ، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما يتناول التحقيق الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.

استنادا إلى ذلك ، فعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء .

فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للبلدية في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف هذا من جهة ، ومن جهة أخرى ، يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداعها .<sup>1</sup>

وعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

#### ب- المصالح المستشارة أثناء التحقيق

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والاتفاقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل .

1- المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المشار إليه سابقا .

وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع ، والتي يجب أن تصدر ردا في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة .

كما ينبغي على الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في 15 يوما . وهو ما تؤكد المادة 3/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها مايلي : " تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة ، الآراء والموفقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها . ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع ، في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الأجل نفسها ."

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة ، قصد تسليم رخصة التجزئة ، الأمر بإجراء تحقيق عمومي ، ويتم التحقيق العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية ، وذلك في إطار التشريع الجاري به العمل فنصت المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة ، دليل على أهمية وخطورة مشروع التجزئة الذي يمس المصلحة العامة ، الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول تجزئة أمرا ضروريا <sup>1</sup>.

### 3- إصدار القرار

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووزير التعمير ، في هذا تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن :

" يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين الموالي لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى. "

باستقراء نص المادة 16 نلاحظ الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية والدولة .

1- جوج كلثوم ، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة الماجستير ، قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البلدية 2010، 53.

وتضيف المادة 22 من المرسوم التنفيذي على أن : " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران ، حسب الحالة "

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أما إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي ، فيكون من صلاحيات الوالي تسليم رخصة التجزئة.

كما حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات الثلاث التالية :

ج) البيانات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.

ج) منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.

ج) اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد

49.48.46.45 من القانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي كما أضاف في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشاريع ذات الأهمية المحلية أما صلاحيات منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير ، فلقد حددت المادة 67 من القانون رقم 90-29 في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

نصت المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران عندما تكون المشاريع ذات الأهمية الوطنية ، ثم يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة

بالعمران على مستوى الولاية ، ثم يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشفة الولاية ، وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة .

كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه ، وذلك على نفقة صاحب الطلب وطبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري ، لرخصة التجزئة أثر قانوني ، يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة .

### الفرع الثالث : شهادة التعمير

شهادة التعمير تعمل على توضيح حقوق المالكين للعقار في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرضية المعنية و عليه سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التعمير ومحتواها أولا وكذا إجراءات إعدادها وتسليمها ثانيا<sup>1</sup>.

#### أولا : تعريف شهادة التعمير ومضمونها

تسمح شهادة التعمير بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية وكذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض<sup>2</sup>.

#### 1- تعريف شهادة التعمير.

إذا كانت للمادة 51 من القانون 90-29 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى عرفت لنا شهادة التعمير على أنها : شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف جانب شهادة التعمير بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها .

وتجدر الإشارة الى أنه لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهو ما أكدته المادة 2/2 من نفس المرسوم التي جاء فيها : " وزيادة على ذلك ، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات " لاستعمالها ، على

1- أنظر الملحق رقم 3.

2- أ. نورة المنصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى الجزائر، سنة 2010 ، ص 64 .

سبيل الإشارة ، لكل غرض مناسب ، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير ."

## 2- مضمون شهادة التعمير

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها وتبين قابليتها لاستقبال المشروع ، بحيث تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03-08 المؤرخ في 07 يناير 2008 .

- الارتفاقات المدخلة في القطعة الأرضية و الأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.
- أخطار الطبيعة التي يمكن أن تمس الموقع المعني و كذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على الخرائط التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على قطعة أرضية .

وبالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير فبعدما كانت محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ في المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>1</sup>، أصبحت في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

نشير أنه تم تحديد صلاحية بطاقة معلومات بثلاثة أشهر (المادة 2/05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

## ثانيا : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير

تتشرط التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير ، إتباع إجراءات معينة ، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقوم بفحص الطلب ثم تسليمه شهادة التعمير .

### 1- تقديم الطلب

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ويجب أن يشمل البيانات التالية :

- طلب خطي ممضي واسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .

1- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المشار إليه سابقا.

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

## 2- دراسة الطلب و إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير والملف المتعلق بها في نسختين ، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع ، بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا ، لأنه عندما يتم التحقيق في الموضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، أو في حالة إنعدامه لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي <sup>1</sup> .

واستنادا لذلك وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من ملف الطلب إلى مصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف ، فهنا يجب على الشباك للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوم التالية لتاريخ إيداعه .

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة ، فالطلب يرسل في سبع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في آجال ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف ، أما بالنسبة لتسليم شهادة التعمير فبعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير الى المعني بالأمر خلال خمسة عشرة يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، والتي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

## المطلب الثاني : آليات البعدية للرقابة العمرانية .

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند

1- المادة 3/46 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر.

الانتهاء من انجاز البناءات أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من اجل البناء فيها ،ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

نص المشرع في ظل القانون 90-29 المعدل و المتمم على وسائل و آليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها، لكن نظرا لعدم نجاعتها و بروز بعض الثغرات اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، و للنص على إجراءات جديدة و عليه 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 و التعمير المعدل و المتمم على وسائل الرقابة البعدية و هي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها و انسجامها مع التصميم المطابق عليها الفرع الأول ، و كذا فرض التزامات و قيود على المرخص له بالهدم من أجل حماية الغير و إعلامه و عدم تعريضه للأضرار الناتجة عن القيام بهذه الأشغال الفرع الثاني ، وكذلك نبين دور شهادة التقسيم مما يمكن الإدارة من ممارسة رقابتها البعدية في إطار قانوني الفرع الثالث<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: شهادة المطابقة

#### أولا : تعريف شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من القانون رقم 90-29 على أنه : "يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب حالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "

كما يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير ، و الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها ، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء ، كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبا ، فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة

1- المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، المشار إليه سابقا.

البناء لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير ،حسب المادة 7/2 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها "هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"<sup>1</sup>.

### ثانيا : خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها :

1-وثيقة إدارية بالنظر الى الجهة الإدارية المصدرة لها و المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، كل في نطاق اختصاصه .

2-من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة .

3- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تقاديا لوقوع كوارث .

4- ليست عملا تقديريا فحسب ، و إنما هو من إختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية ، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها و يجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا<sup>2</sup>.

### ثالث : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تنص المادة 2/75 من القانون رقم 90-29 على أنه :

" تحدد شروط و كفايات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم يعني هذا أن إجراءات وشروط

1- أنظر الملحق رقم 4 .

2- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص192.

وكيفية الحصول على شهادة المطابقة قد حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 من المادة 54 إلى المادة 60 و الذي عنوانه بدراسة شهادة المطابقة ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي

رقم 15-19 الذي حدد من جديد شهادة المطابقة من المادة 63 الى المادة 69 .

فدراسة شهادة المطابقة كآلية لمراقبة الإدارة الخاصة بالتعمير بعد إنجاز أشغال البناء على مدى مطابقتها مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

و للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهي :

### 1- التصريح بإنهاء الأشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء ، بعد إنجاز أشغال البناء إعلام الإدارة بذلك ، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ، بمحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع و ترسل نسخة من هذا التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

أما إذا لم يودع التصريح بإنهاء الأشغال ضمن الشروط و الآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما تسلم شهادة قابلية الاستغلال، في حالة ما إذا تمت مطابقة أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة و البيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة.

### 2 - جهة رقابة المطابقة

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن :

1- المرسوم التنفيذي 15-19 ، المشار إليه سابقا.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية .
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري ، مع ممثل قسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

وتتناول مراقبة المطابقة في حالات البناء المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء ، و تجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل خمسة عشر يوما بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال طبعا إذا حصل ذلك ، وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل ، ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المطابقة و يذكر في هذا المحضر الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.

وبعدها ترسل اللجنة محضر الجرد الذي يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها لأحكام رخصة البناء قصد تسليم شهادة المطابقة<sup>1</sup> .

### 3- تسليم شهادة المطابقة

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء و إعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة ، يتم تسليم شهادة المطابقة .

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء ، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة و إشعاره بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لأحكام رخصة البناء ، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 .

1- المادة 67 و 68/1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المشار إليه سابقاً.

لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء ، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها ، أما إذا رفض تسليمها فيشرع في الملاحقة القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 .

وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال ثلاثة أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من الطرف المعني بالأمر ، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المعدل خمسة عشر يوما ، وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة ، يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم ، بالرد بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما ، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

### الفرع الثاني : رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 في المواد 60 و 61 و 62 و 63 و 68 و 69 منه بصفة عامة ، وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي نص على نطاق رخصة الهدم و إجراءات تسليمها دون تعريفها و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أولا : تعريف رخصة الهدم وخصائصها .

#### 1-تعريف رخصة الهدم

رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>1</sup> ، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي

1- التجاني بشير ، المرجع السابق ، ص77.

رقم 15-19 التي جاء فيها: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29<sup>1</sup>، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه".<sup>2</sup>

## 2- خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التالية :

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبنائة
- تتميز رخصة الهدم بالطبع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها سبفا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنائة .
- كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية و مهما يكن استعمالها<sup>3</sup>.

**ثانياً : إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم.**

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الهيئة المختصة التي تقوم بفحص الطلب بعدها تقوم بتسليمه رخصة الهدم

### 1- طلب رخصة الهدم.

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذ نصت على أن:

"ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليها مالك البنائة الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة .....". من خلال هذه المادة , يتقدم بطلب رخصة الهدم و يوقع

1- نصت المادة 60 من القانون 90-29 على مايلي : "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.....".

2- أنظر الملحق رقم 5 .

3- اقلولي اولاد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 199.

عليها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم.

### أ-مضمون ملف طلب رخصة الهدم.

يجب على صاحب الطلب أن يدعم طلبه بالوثائق التالية :

-نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام التقنين المدني الجزائري .

-نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .

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

كما يشمل الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية :

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .
- مخططا للكثلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من النيابة الآيلة للهدم .
- تقريرا و تعدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة .
- مخطط مراحل الهدم وآجالها.
- مخططا على سلم 100/1 للبناية ، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

### ب-إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة .

يرسل طلب رخصة الهدم و الوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ، و يسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف و تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل .

### 2- جهات التحقيق في طلب شهادة الهدم .

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يقوم الشباك

الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم ، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي و ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و التي لديها 15 يوما لإبداء رأيها يحدد أجل التحضير بشهر واحد فقط ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

### 3- إصدار القرار .

طبقا للمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فرئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية .

إلا أننا نشير هنا إلى انه يتعين على الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها إبداء رأيها خلال خمسة عشر يوما ، إبتداء من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي<sup>1</sup> ، و يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة .

و تنص المادة 79 من هذا المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على أن :

"يبلغ رئيس المجلس البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب .في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة ، يجب تبليغ القرار و الرأي معللين الى صاحب الطلب " .

كما ينبغي لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم ، و بإمكانية المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم الموجه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا يقبل هذا الاعتراض إلا إذا كان مبررا أو مدعما بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض ، و إلا لا يؤخذ بعين الاعتبار .

### 4- مدة صلاحية رخصة الهدم

تنص المادة 85 من المرسوم سالف الذكر على الحالات التي تصبح رخصة الهدم منقضية

وهي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.

1- اقلولي اولاد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 203.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء.

#### 5- البنائيات الآيلة للانهييار والأحكام الخاصة بها.

طبقا لأحكام المادة 71 من القانون رقم 90-80 المتعلق بالبلدية، يوصى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانهييار أو عند اقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف.

ويمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورتين للتحقق من صلاية كل الجدران أو المبنى أو البناء.

كما يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

#### الفرع الثالث : شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة لطالبها ويتم تبيان فيها شروط إمكانية تقسيمه الملكية العقارية المبنية<sup>1</sup> .

#### أولا :تعريف شهادة التقسيم

تعرف المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي :

"...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام "فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا بطلب منه ،يرغب في تقسيم عقاره المبني وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية النسيج العمراني<sup>2</sup> .

1- أنظر الملحق رقم 6 .

2- حجوج كلثوم ،المرجع السابق ،ص74.

## ثانيا: إجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة ، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب و التحقيق فيه ، لتقوم فيما بعد بتسليم شهادة التقسيم .

## 1- طلب شهادة التقسيم.

لقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأشخاص أصحاب الحق في طلب تقديم شهادة التقسيم إذ نصت على أن : "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم و التوقيع عليه "

## أ- مضمون الطلب :

يجب على المعني أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل طبقا لأحكام التقنين المدني ، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل أو المالك شخصا معنويا . كما يرفق هذا الطلب حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بملف يشتمل على الوثائق التالي :

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب بتحديد تمركز المشروع.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية :

✓ حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

✓ مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية

للأرضية و المساحة المبنية من الأرض ،بيان شبكات قابلية الاستغلال التي

تخدم القطعة الأرضية.

✓ اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،وتخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار

اقتراح التقسيم

ب-إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة :

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق

المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ، ويسلم وصلا بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل .

## 2- جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجو قطعة الأرض ، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية ، الذي يقوم بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة .

نشير هنا الى أن المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على أنه : " يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس ..... بخصوص رخصة البناء " و بالتالي لتحضير و تسليم شهادة التقسيم يتم إتباع الخطوات المتبعة لتحضير و تسليم رخصة البناء .

## 3- إصدار القرار

تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة عند وجود مخطط شغل الأراضي ، كما يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية وفي مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية ، كما يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية .

ثم يبلغ قرار شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب إلى صاحب الطلب ، ويكون مرفوقا بنسخة من الملف . كما يبلغ قرار شهادة التقسيم مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، أما النسخة الثالثة من الملف فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المقسمة و تحفظ نسخة رابعة بأرشفيف الولاية و تحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم . كما تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه ، وذلك على نفقة صاحب الطلب و تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغه .

# الفصل الثاني

مخالفات التهيئة والتعمير و الجهات  
المؤهلة للرقابة عليها

على الرغم من وجود ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير، التي تسعى إلى الحفاظ على الطابع العمراني، إلا أنها لم تثبت فعاليتها بالشكل المطلوب، وذلك بالنظر إلى حجم المخالفات المرتكبة في هذا المجال مما أدى إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي بشكل رهيب حيث عرفت الجزائر على غرار بعض الدول انتشارا واسعا لهذه الظاهرة التي تعيق تحقيق التنمية في المجتمعات، وللتقليص من هذه حجم الظاهرة عملت الجزائر على إصدار تشريعات جديدة تنظم المجال العمراني، ووضعت ضوابط وشروطا يجب مراعاتها عند الإقدام على تشييد أي بناء وأي إخلال بهذه الضوابط تعرض مخالفها لعقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية وهذا مضمون المبحث الأول ونشير إلى أن قانون التعمير حدد الجهات الإدارية المؤهلة قانونا لممارسة الرقابة والإطارات المكلفة بضبط مخالفات البناء كما حدد الإجراءات الواجب إعمالها في هذا الشأن وهو محل دراستنا في المبحث الثاني .

### المبحث الأول: المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في التشريع.

لما كان هدف أي سياسة عمرانية ناجحة هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه، فإن هذا المبتغى أضحى مسعى جميع الدول التي تمتلكها الرغبة الأكيدة في بلورة هذه الأهداف على مستوى الواقع والممارسة العملية وذلك قصد إنجاح المشاريع العمرانية وتذليل كل العقبات التي من شأنها أن تقف حاجزا في وجه التنمية الاقتصادية والاجتماعية. 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 التدخل المباشر من السلطات إما بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو هدم ما تم إنشاؤه بمخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير. وعليه نثير التساؤل حول هذه المخالفات وتكييفها القانوني (المطلب الأول) وطبيعة الجزاءات العقابية المقررة لها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تحديد مخالفات التعمير في القانون الجزائري.

نصت القوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير على عدة ضوابط يتعين احترامها وعدم مخالفتها ضمانا لسلامة البناء وحماية المواطنين، ومن أجل دراسة هذه الضوابط عملنا على إدراج أهم المخالفات التي جاءت بها هذه القوانين من خلال بعض المواد نذكر منها المواد 76 إلى 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، فقد

نصت المادة 76 بعد تعديلها على انه يمنح المشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة بناء كما تنص المادة 77 من نفس القانون على العقوبة المقررة للمخالف<sup>1</sup> ، لقد جاءت المادتان 76 و77 بنوع من العمومية وعدم الوضوح ، حيث أوردت حالة البناء بدون رخصة ، ذلك ربما لأن رخصة البناء هي أهم رخصة ، لتشمل كل المخالفات التي قد تحصل والغير منظمة بنص خاص لعدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها، والتي تخضع للنص العام أي المادة 76 من القانون 90-29.

ولتفادي هذا العيب ، تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة نشاط المهندس المعماري ، تحديدا في المادة 50 منه التي جاءت أكثر وضوحا وتفصيلا، حيث صنفت أنواع المخالفات إلى ثلاثة أصناف يتمثل الصنف الأول في مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء، وضمن هذا الصنف حالتان هما: حالة البناء على أرض تابعة للأموال الوطنية العامة أو الخاصة ، والبناء على أرض خاصة تعتبر ملك للغير، والنوع الثاني لمخالفات تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء، والنوع الثالث للمخالفات حسب هذا المرسوم هي مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

ويتضح لنا من خلال هذا المرسوم أن هناك تنظيما بشكل دقيق للمخالفات في المجال العمراني، إلا انه اقتصر على حالة البناء بدون رخصة، أي على أعمال التشييد فحسب ولم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتدعيم والتعمير و التسييج بدون رخصة، وكذا عدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها ، الخاضعة دوما للنص العام أي المادة 77 من القانون 90-29 ، كما انه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة هذا بالنسبة لقيمة أعمال البناء، كمشاريع الترقية العقارية و بناء سكنات ذاتية لتحديد العقوبة.

وقد ألغيت أحكام المواد من 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي 94-07 المعدل والمتمم، بموجب القانون 04-06 ، بالإضافة إلى المخالفات المذكورة سابقا، أصدر المشرع الجزائري قوانين أخرى لمعالجة وثيقة بالمجال العمراني، كالقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>2</sup>، والقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينها<sup>1</sup>، سعيا منه إلى

1- نصت المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المشار إليهما سابقا على مايلي : " يعاقب بغرامة تتراوح بين 3.000 إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل التزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها"

2- القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية ، ج ر ، عدد 11.

ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية متداركا للنقص التشريعي في هذا المجال، وأهم المخالفات التي جاءت بها هذه القوانين هي منع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل مع استثناء الأنشطة الصناعية المرفقة ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم، و منع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية في هذه المناطق المهددة.

بالإضافة إلى عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط وعدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة، والتصريحات الكاذبة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخصة البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

### الفرع الأول: التكييف القانوني لمخالفات التعمير

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنایات و جنح و مخالفات فيما يخص الجرائم المتعلقة بمجال البناء والتعمير، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء في أحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة والمتعلقة بالمناطق المحمية فعلينا التمييز بين حالتين.

**أولا: المخالفات المادية:** الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها تكيف على أنها جنح وتتراوح عقوبتها ما بين 3.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود ، 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.

**ثانيا: مخالفات تكيف على أنها جنح مشددة:** هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة طبقا لنص المادة 22 من القانون 90-25 والمواد 43 إلى 49 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

1- القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 ، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر ، عدد 10.

2- القانون 90-29 و القانون 90-25 ، المشار إليهما سابقا.

يترتب عن المخالفات العمرانية حسب الحالة إما مطابقة الآنية المنجزة أو القيام بهدمها حسب ما جاء في القانون 90-29 المعدل والمتمم .

### الفرع الثاني :خصائص مخالفات التعمير

تتميز المخالفات المتعلقة بمجال البناء والتعمير بما يلي:

**أولاً:مخالفات مادية :**إن جريمة البناء مثلا بدون ترخيص تقع بقيام الشخص بأعمال بناء أو تشييد منشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة.

**ثانيا:مخالفات مستمرة :** إن فعل الجريمة المتعلق بالبناء دون رخصة يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتا طويلا بسبب امتدادها في الزمن.

**ثالثا:مخالفات عمدية :** سواء كان نشاط المخالف عمديا أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقق وليس له لاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مسائلته جزائيا ولا يمكن للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

### الفرع الثالث :المسؤولون عن مخالفات التعمير

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 له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني مبدئيا واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض لصاحب المشروع أو من في حكمه وليس المقاول أو المهندس المعماري، وعليه 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 الأصلي على تحقيق الركن المادي الجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها قد لا يمكن للمعني القيام بهيا، ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم 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 لكونهما شركاء وذلك طبقا لنص المادة

42 من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

1- المادة 42 من الأمر 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم، ج ر ، عدد 49.

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

### 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 تسيّر عن طريق القانون الجزائري وكذا أحكام خاصة لقانون التعمير هذا ما يشكل قانونا جنائيا للتعمير، فيا 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 وجسامته المخالفة المرتكبة.

### الفرع الأول: توقيف الأشغال البناء والهدم

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 قضاء الاستعجال<sup>1</sup>، وفي حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>2</sup>.

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، كما توقيف الأشغال يكون حتى بالمناطق المحمية وفقا لما نصت عليه المادة 39 من القانون 03-03 .

### الفرع الثاني: العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية.

بالرجوع إلى النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء في أحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التشريعي رقم 94-07 نجد أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون رخصة تتراوح العقوبة المقررة لها ما بين 3000 إلى 300.000 وفي حالة العود تشدد

1- المادة 76 من القانون رقم 90-29 قبل التعديل .

2- المادة 24 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج ر رقم 44.

العقوبة حيث يعاقب بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أما المرسوم التشريعي 94-07 فينص على العقوبات المقررة على المخالفات التي سبق ذكرها في المادة 50 وهي عقوبات مالية بحتة أداها 200 دج وأقصاها 2000 دج ولم يدرج هذا المرسوم العقوبات السالبة للحرية نهائيا.

ما يثير الانتباه أنه يتم التشديد في العقوبة المقررة لمخالفات البناء الخاصة إذا تعلق الأمر بارتكاب مخالفات في المناطق المحمية والمواقع السياحية حيث تكيف المخالفات في هذه المناطق على أنها جنحة مشددة، يعاقب عليها بعقوبة سالبة للحرية، وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 03-03.

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 هاتاه العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون " أما المادة 50 من نفس القانون فتضمن على أنه يعاقب بالحبس من ثلاث أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 1000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2. 3. 4 من المادة 38 من نفس القانون.

كما تنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 على أنه " يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة تتراوح من 100.000 دج إلى 500.000 أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 الفقرة 02 من هذا القانون " والخاصة بمنع البناءات والمنشآت 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 و 100.000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>1</sup>.

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

1- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر العدد 02.

الخطيرة التي يعرفها هذا المجال كما توحى بعدم الصرامة للمشرع في مواجهة المخالفات العمرانية مع العلم أن العقوبات السالبة للحرية حذفت نهائيا في المرسوم التشريعي 94-07. كما أن الغرامات المقررة كعقوبات مالية من قانون التعمير لا تحقق الردع الكافي فهي عقوبات بسيطة مقارنة بجسامتها و خطورة الضرر الناجم عنها، وعليه يتوجب إعادة النظر في هذه الجزاءات وهذا ما انتبه إليه المشرع ففرض عقوبات أخرى بموجب القانون 08-15 حيث نصت المواد من 74 إلى 92 منه على ما يلي<sup>1</sup>:

- العقوبات المتعلقة بالتجزئات (المواد 74-77).
  - تشييد بنايات دون رخصة البناء (المادة 79).
  - عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصتها تمام الإنجاز (المادة 20).
  - عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد (المادة 81).
  - استغلال أو شغل بناية قبل تحقيق مطابقتها إلى تثبت بشهادة 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).
  - كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشيكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة (المادة 88).
  - كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز (المادة 89).
  - كل من يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز (المادة 90).
  - كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو العضلات 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.

1- القانون 08-15 المشار إليه سابقا .

وكذا من خلال القانون 08-15 حيث أصبحت العقوبات رادعة أكثر من سابقتها فطبقا لهذا القانون، تتراوح أقصى عقوبة حبس ما بين سنة إلى 05 سنوات أما المالية فأقصاها تتراوح من بين خمسة آلاف 5000 إلى مليون 1.000.000 دج .

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

### المبحث الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة وضبط المخالفات العمرانية.

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>1</sup>، فما هي الأعوان المؤهلة للقيام بالتحقق من ذلك؟ طبقا لنص المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلة قانونا، زيادة كل البنيات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليه في أي وقت" .

وعليه يتضح لنا من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة في مجال العمران هي نوعان: أولهما الهيئات الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة.

وثانيهما الأعوان المؤهلون قانونا للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية.

### المطلب الأول: هيئات وأجهزة الرقابة

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال<sup>2</sup>.

1- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر 06.

2- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، دراسة وصفية تحليلية، دارهومة، الجزائر، سنة 2004، ص 216.

الفرع الأول : الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي .

أولاً: الوالي .

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكنية العامة<sup>1</sup>.

ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير<sup>2</sup> ورغم هذا فإن التعديل الوارد على المادة 73 أبعده الوالي من مهمة المعاينة والمراقبة للبنىات التي هي في طور الإنجاز لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي وربما كانت هذه الخطوة من المشرع توجه نحو لا مركزية التعمير حيث أن نص المادة 73 الأصلي ينص على إمكانية زيارة الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين المحلفين المفوضين في كل وقت للبنىات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء في حين النص المعدل للمادة 73 ينص على وجوب أي إجبارية القيام بتلك الزيارات.

ثانياً : رئيس المجلس الشعبي البلدي .

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<sup>3</sup>، ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيادة الورشات والمنشآت الأساسية والبنىات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول به.

كما يكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري وتسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>4</sup>.

1- المواد 108 و114 و115 من القانون 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 ، المتعلق بالولاية، ج ر ، العدد 12.

2- المادة 73 والمادة 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

3- المادة 115 من قانون البلدية 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ج ر، عدد 37.

4- انظر الملحق رقم 07.

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

- التصريح بفتح الورشة.
- رخصة البناء.
- رخصة الهدم عند الاقتصاد.

إن المادة 07 من نفس المرسوم نصت على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود وبالتالي يبقى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي دور شرفي. يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات لمتابعة الأشغال ومعانبة المخالفات.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو فجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

**الفرع الثاني: لجان مراقبة التعمير.**

**أولا: لجنة مراقبة قرارات التعمير .**

تتشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير وذلك بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-06<sup>1</sup>، وتكلف هذه اللجنة بالتنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير والإشراف على الأشغال طبقا للرخصة المسلمة كما تختص بمتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخصة التعمير، هذه اللجنة يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

**ثانيا: 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<sup>2</sup>.

1- المرسوم التنفيذي 03-06 المشار إليه سابقا .

2- المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية ، ج ر ، عدد34.

هذه اللجنة مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها. 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 البناءات والمنشآت العمومية فقط. لهذه اللجنة دور هام جدا لاسيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمكانة البناء ومواد والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية والاستقرار المجمعين بشكل خطير ودائم.

### الفرع الثالث : المفتشيات العامة والجهوية للعمران والبناء

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 2008/11/27 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء التي تتدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل الغير ممركة الجديدة، استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران، هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان توازن للنسيج العمراني. تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض واقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران، كما تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم والقيام بالتحقيقات التي أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبني، وأيضا تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور<sup>1</sup>.

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 2008/11/27 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها الجريدة الرسمية، العدد 69.

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 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها<sup>1</sup>.

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

### المطلب الثاني: الأعران المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران

نصت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 على أن الأعران المؤهلين قانونا للبحث ومعالجة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير وهم مفتشي التعمير، أعران البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

1- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 2008/11/27 ، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر، عدد69.

يؤدي هؤلاء الموظفون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة وتحدد شروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم بالإضافة إلى فرق المتابعة والتحقيق الذين أضافهم القانون 08-16 وشرطة العمران وحماية البيئة وأعاون مراقبة المناطق المحمية والجمعيات<sup>1</sup>.

**الفرع الأول: الأعاون المؤهلون طبقا للقانون 90-29 المعدل والمتمم.**

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 وأعاون الشرطة القضائية<sup>2</sup>.

**أولا: مفتشو التعمير** الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225<sup>3</sup>.

**ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.**

يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية والمهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسية وكذا المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير وقد ألغى شرط الخبرة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-343 للمهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير، والتقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

**ثالثا : الأعاون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية**

وهم يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية والمهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسية، المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

1- القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر ، عدد46.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 ، عدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ، عدد61.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 17/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009 ، ج ر عدد43.

توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، وقد حذف المشرع فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم الواردة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 95-318. وفي المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة هي الأخرى بحكم القانون رقم 04-06 المتضمن بإلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07. فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحرر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين، تكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس، وتحرر هذه المحاضر في حالتين هما:

- حالة إنجاز بناء دون رخصة بناء.

- حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء.

في الحالة الأولى يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى ثلاث أيام ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة عند انقضاء المهلة دون تهديم من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي مع تحمل المخالف لتكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

إن معارضة قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية<sup>1</sup>.

أما الحالة الثانية: هي عندما يتأكد العون المؤهل قانونا للرقابة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر محضر معاينة المخالفة يسلمه إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه إلى الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا خلال 72 ساعة. هنا تقوم الجهة القضائية إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

1- المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من المحضر والتقارير إلى مدير التعمير والبناء من أجل السهر على تطبيقها.

تتم عملية المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل.

يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي لكن ما الفائدة من الرقابة إذا لم يكن مباغته ومفاجئة للمخالفين فبإعلانها تفقد معناها، لا تكون الرقابة عشوائية وإنما تتم وفقا لجدول زمني للزيادة يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية مع تبليغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي أو بعده مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير مع تبليغ نسخة من الجدول إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير فعلى أقل تقدير ينبغي أن تمتلك كل ولاية الأعوان الكافية والمؤهلة للقيام بأعمال الرقابة المتمثلة فيما يلي:

- احترام استعمالات الأرض وفقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وطبقا للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.
- احترام أحكام قرارات التعمير والمراقبة الميدانية لوجودها فعلا على أرض الواقع.
- مراقبة الهيئات والتجهيزات العمرانية.
- مراقبة البناء الفوضوي والعشوائي.

**الفرع الثاني : فرق المتابعة والتحقيق و شرطة العمران.**

**أولا: فرق المتابعة والتحقيق.**

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف القانون 08-15 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء تجزئات أو مجموعات سكنية أو ورشات إنجاز البنايات التي نصت عليها المادة 68 من القانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 03 إلى 04 أعوان، لكل فرقة مسؤول وطبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء ومسيرتها.<sup>1</sup>

يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 07 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقق بعد أن حذف بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

1- أنظر المادة 4 والمادة 05 على التوالي من المرسوم التنفيذي 09-156 ، المؤرخ في 02/05/2009 ، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء ومسيرتها ج ر العدد 27.

كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

- زيادة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنيات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات الغير قانونية.

يمكن الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها<sup>1</sup>.

كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تحل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لتزامنهم.

ثانيا : شرطة العمران .

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهازا ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمى بشرطة العمران.

لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية.

وعليه يكون المشرع الجزائري قد أعطى صفة ضابط الشرطة القضائية وفي هذا الميدان وكل في اختصاصه الوظيفي لكل من :

- مفتشي التعمير
- المهندسين المعماريين
- المتصرفين الإداريين التقنيين السامين والتقنيين الذين هم في حالة خدمة الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير وكذا على مستوى الولايات طبقا للمرسوم التشريعي 07-94 .

مما تجدر الإشارة إليه أن وزارة الداخلية قامت بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران وحماية البيئة ، وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر، حيث تقوم هذه الوحدات

1- أنظر المادة 76 مكرر 1 من القانون 90-29 وكذا المادة 67 من القانون 08-15 المشار إليهما سابقا.

بضبط المخالفات في مجال العمران.

من المهام الموكلة إليها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي.

يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة والتأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة، كما يقوم بالوقوف على المخالفات ويضبطها وكذا حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها وإيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل.

غير أن الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقا لما حددت له ولا يقوم بالدور الرقابي الفعلي المرجو منه، فغالبا ما يكون هناك تساهل أو تسامح في متابعة المخالفات المتعلقة بأشغال البناء.

**الفرع الثالث: أعوان مراقبة المناطق المحمية و الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة.**

**أولا: أعوان مراقبة المناطق المحمية.**

إن المراقبة في ظل قانون 90-29 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة و التعمير ليعزز المشرع كذلك الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث والمعائنة تتمثل في مفتشي السياحة ومفتشي البيئة.

حيث جاء قانون 03-03 المحدد لمناطق التوسع السياحي ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعائنة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق منها بالبناء الغير مرخص، فبعد معائنة المخالفات يرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ المعائنة.

في حالة حذف القواعد التي جاء بها القانون 03-03 عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البنايات غير المطابقة.

منح قانون 99-01 لأعوان السياحة ومفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الالتزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق وتحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة.

كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار التوقيف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الاستعجالية التي قد تؤدي إلى فرض الأمر الواقع وإشعار القضاء إستعجاليا في مدة 48

ساعة يحق في كل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها.

في حالة عدم تطابق البناءات مع المخططات أو عدم احترام قواعد البناء والعمران يطلب من المهني التوقف عن الأشغال والامتنال للقواعد في أجل لا يتعدى 3 أشهر. في حالة عدم الامتنال يحزر محضر وترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل التزام المخالف بالتوقف عن الأشغال.

طبقا للمادة 37 من القانون 02-02 "يوهل البحث والمعائنة إثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه ضباط الشرطة القضائية وأعوانها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.

مفتشو البيئة يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعوان الحفظ والتثمين والمراقبة المذكورين في القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري حيث تنص المادة 93 منه على أنه " يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان للمكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات" <sup>1</sup>.

### ثانيا :الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة.

تعرف الحركة الجمعوية حاليا توسعا كبيرا من أجل نشر الوعي حول المشاكل التي تعيشها من بينها تلك المتعلقة بمسألة العمران والتي تشغل حيزا كبيرا من المشاكل اليومية للمواطن. وعليه فالجمعيات تشكل وسيطا يفرض نفسه رغم العراقيل التي يعاني منها من أجل تحسيس وتفعيل دور السكان فهي شريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية حيث يتم استشارة الجمعيات المحلية أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير <sup>2</sup>.

يعد قانون 06-12 المتعلق بالجمعيات المرجع الأساسي لإنشاء تنظيم وسير الجمعيات، التي تأخذ شكل اتفاقية تجمع أشخاصا طبيعية أو معنوية من أجل تحقيق هدف غير مريح، توجد 54 ألف جمعية بالجزائر تتدخل في مجالات عديدة إلا إن الجمعيات المتعلقة بحماية العمران قليلة إن لم نقل نادرة، فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة وجمعيات حماية الأحياء القديمة، ولقد أجاز

1- القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15/06/1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي . ج ر ، عدد44.

2- تنص المادة 15 من القانون 90-29 على انه" يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والفرق التجارية و الفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القانون للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة والتعمير التراث التاريخي والسياسي والثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية وترفع ودعاوى أمام القضاء المختص<sup>1</sup>.

فحسب ما ورد في المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير " أي أن أي جمعية تستوفي الشروط القانونية ويتضمن قانونها الأساسي هدف حماية المحيط وتحسين تهيئة إطار الحياة يمكن لها أن تتدخل للمطالبة بحقوق الطرف المدني المتضرر من مخالفة أحكام التشريع المتعلق بالتعمير سواء كان الخطأ الذي تسبب في ضرره ناشئ عن طرف مدني آخر أو من طرف الإدارة، يكون ذلك بصفة رضائية أو عن طريق اللجوء إلى القضاء.

في نفس السياق نجد المادة 41 من قانون 03-03 نص على أنه " يمكن كل جمعية مؤسسة قانونا والتي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة والعمران والمعالم الثقافية والتاريخية والسياحية أن تؤسس نفسها طرفا مدنيا فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون " .

كما لا يمكن أن نغفل الدور الذي تقوم به الجمعيات المهتمة بالبيئة خاصة بعد صدور قانون 03-10 ، من خلال دورها في إرساء ثقافة بيئية سليمة داخل المجتمع سواء من خلال حملات التحسيس أو برامج النوعية للجمهور وما تمارسه من أنشطة بيئية لتحسين الإطار المعيشي وكذا دورها في تقديم المساعدة، بإبداء الرأي المشاركة في الميادين المتعلقة بالبيئة، حماية المصالح الجماعية التي مستها أضرار متعلقة بالبيئة، حماية الماء والهواء والجو والأرض والباطن الأرض و الفضاءات الطبيعية والعمران ومكافحة التلوث<sup>2</sup>.

إضافة لما منحها المشرع من حق مقاضاة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية في حالة الاعتداء على البيئة باعتبارها طرفا مدنيا له مصلحة في ذلك حسب نص المادة 74 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

نجد في هذا الصدد أن جمعية رفعت دعوى سنة 1995 ضد شركة أسميدال بسبب التلوث الذي تحدثه هذه الأخيرة إلا أن القضاء رفض الدعوى لعدم التأسيس مما يدل على عدم نضج

1- القانون رقم 12-06 المؤرخ في 12/01/2012 ، المتعلق بالجمعيات ، ج ر ، عدد02.

2- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ، عدد43 .

الحركة الجمعوية لدينا ، وان الدور الذي تلعبه الجمعيات في مجال العمران ما زال بعيدا للرد عن متطلبات المشاركة المنتظرة من طرف المجتمع المدني.

### المبحث الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية.

من أجل ضمان احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير من المفروض أن يكون للقضاء دور هام وحاسم في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها، لذا فعند ارتكاب مخالفة في مجال البناء يعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة ، وهناك منازعات كثيرة في مجال العمران، حيث تثير عقود التعمير عدة منازعات بين الإدارة والأفراد وبين الأفراد فيما بينهم، يتقاسم الاختصاص في هذه المنازعات القضاء الإداري والقضاء العادي حسب طبيعة النزاع وأطرافه.

وعقود التعمير هي قرارات إدارية وبالتالي فإنها ستكون عرضة لعدة نزاعات تعرض أمام القضاء ، وتتمثل النزاعات المتعلقة بعقود التعمير عموما وبرخصة البناء خصوصا في رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها إما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر.

و قد تكون موضوعا لنزاعات تنشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها و ما قد تنتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، كما تكون كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني و قواعد و أنظمة التهيئة و التعمير .

ومنازعات التهيئة والتعمير يطبق عليها قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له سيما تلك المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم شهادة التعمير والإجراءات الخاصة بالأراضي الواقعة في المناطق المحمية و تطبيق هذه النصوص يثير منازعات معقدة يصعب في كثير من الأحيان استيعابها ، فضلا عن تقاسم عدة جهات قضائية الإختصاص في هذا المجال<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم

1- عمرحمدي باشا وأ.ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دارهومة ، الطبعة الأولى، 2006 ص17

القانون الخاص حول عدم احترام رخصة البناء عند الإنجاز أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا ، وبشرط أن لا ينازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو في محتواها .

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

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

### الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي .

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

القيام بإجراء المطابقة طبقا لقانون 04-05 المتمم لقانون التهيئة والتعمير والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

فرض الجزاءات المترتبة على إرتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة .

أولاً: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي

رقم 94-07 المادتين 76 و78 من هذا القانون والجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي :

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

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض ، أو المستفيد من الشغال ، أو المهندس المعماري أو المقاول ، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال ، وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر.

وقد منح القانون في هذا الإطار رقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين ، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني<sup>2</sup>.

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

1- عمرحمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دارهومة ، الطبعة 2014، ص357.

2- أ.الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الأولى 2006 .ص.101.

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

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع ، بين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة ، ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله على رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة .

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

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

يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية ، والقاضي الجزائي غير مؤهل في هذه الحالة لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية ، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 04-05 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 04<sup>1</sup> .

أما في حالة معاينة عدم مطابقة بناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر على السيد وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة ، لأنه هو المختص بتحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية .

1- القانون 05-04 المشار إليه سابقا .

ويكون أمام القاضي الجزائري إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس فإن القاضي الجزائري يأمر البناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال، وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم .

**ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة .**

وسنتطرق في دراستها الى النقاط الآتية:

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

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية، حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>1</sup>.

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

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائري اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة

1- القانون 02-02 المشار إليه سابقا .

أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون .

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

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

- كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية،ودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقاً للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 66-154 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم بموجب القانون 08-09، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية<sup>1</sup>.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع وإضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة 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<sup>2</sup>.

1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، ج ر ، عدد 47.

2- والتي تنص على أنه : "يمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع ومواقع السياحة المخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو القواعد المنصوص عليها في هذا القانون".

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

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

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

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

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

1- انظر المادة 99 من قانون رقم 98-04 ، المشار إليه سابقا .

## 3- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانونا، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء و مخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04 وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وإما عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس الأعوان المؤهلين قانونا أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي .

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

كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج .

على أنه وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

## 4- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

إن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلال الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة ، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33 و34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على

رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب عل مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا، كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها الى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها .

وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإن كل معاملة منصبة على أرض فلاحية من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون إحترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 و المحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان و ذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه<sup>1</sup>.

وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الانتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19<sup>2</sup>.

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

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

1- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 ، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر ، عدد84.

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 ، حدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد6.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات و الذي نصت المادة 77 منه على أنه " و دون الإخلال بالالتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 و التي سبق التطرق لها، بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر."

و مما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، و ذلك إذا ما قارنا الاعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة. كما أنه يجوز طبقاً للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقاً للمادتين 37 و 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

#### 6- الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية

##### أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة :

طبقاً للمادة 102 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفاً.

وإضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضاً الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه و في حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين و غرامة قدرها 1000000 دج و ذلك طبقاً للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

##### ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة :

طبقاً لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه : " يعاقب بغرامة من 5000 دج

إلى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من 50000 دج إلى 150000 دج أو بإحداهما"

### ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :

و نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300000 دج إلى 600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

كما أنه و طبقا للمادة 71 من قانون المذكور أعلاه فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

### ثالثا : حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات .

لقد نص القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق لقانون 90-29 وقانون 04-05 أن نص عليها ، ووسع إذن من دائرة الأفعال التي جرمها القانون :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .
- عدم إنجاز البناءة في الأجل المحددة في رخصة البناء .

1- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر ، عدد 84 .

- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء .
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون .
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .
- إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها .
- رفض توقيف الأشغال تطبيقا لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل .
- القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق ، على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة .
- القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز .
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء إتمام الإنجاز .
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي .
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون .

#### رابعاً: الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات

- كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة يعاقب بالحبس من(06) ستة أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون (1,000,000دج).
- يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما تطبق نفس هذه العقوبات ، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس و الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة .

- و كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع و يعاقب بالحبس من ستة(06) أشهر إلى سنة (01) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج) او بإحدى العقوبتين ، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس(05) سنوات وتضاعف الغرامة .

-و كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50,000دج) إلى مائة ألف دينار (100,000دج) ، وفي حالة العود ، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر (06) إلى سنة (01) وتضاعف الغرامة .

- كما يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز ، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمسين ألف دينار ( 50,000دج) .

- ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .

- ويعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمسين ألف دينار (50,000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً وفي حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (06) ستة أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة .

- كما أن كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300,000دج) ، وفي حالة عدم إمتثال المخالف ، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف .

- يعاقب وفقاً لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلى بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

- كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة .
- وفي حالة كل من لم يوقف فوراً الأشغال تطبيقاً لأحكام قانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) ويغلق الورشة.
- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) .
- كل من يتخذ بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) .
- كما تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمراً للمخالف بإعادة الأماكن على حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف .
- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو لافته تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى (10.000دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة .
- كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز ، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000دج).
- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5,000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)

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

يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر إنه وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه ، إن أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير والتي تمت مخالفتها فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر دون المنازعة في صحة عقود التعمير ، والقاضي المدني هنا مختص سواء في حالة الاستعجال أو في حالة الفصل في الموضوع .

### أولا : أمام قاضي الموضوع.

اختصاص قاضي الموضوع هنا يكون على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير ومخالفة أحكام عقود التعمير والتي تلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير حسب أحكام القانون المدني كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة للملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقرر هذا طبقا للمادة 124 و 709 وما يليها من القانون المدني وكذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها. وهنا تجب الملاحظة أن قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية عقود التعمير والمبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها ، فإذا تسبب تنفيذ عقود التعمير سببت أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمن منحت له عقود التعمير ، فإذا ثبت مخالفة فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة 124 من القانون المدني بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل والمناسب .

في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: « قيود الملكية - إلحاق ضرر الجار - القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني).»

من المقرر قانونا أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.... و لما كان من الثابت - من قضية الحال - أن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر و مصدره و قضاوا بإلزام الطاعن وبتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك. مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون - مما يتوجب رفض الطعن الحالي<sup>1</sup> و في قرار آخر: « قيود حق الملكية - فتح مطل على الجار يقل عن مترين - لا يجوز ( المادة 709 من ق.م.) من المقرر قانونا انه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين و من تم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه .

### ثانيا : أمام قاضي الاستعجال

يخضع القضاء المستعجل إلى ضوابط ، إذا توافرت أستحق صاحب المصلحة هذه الحماية . وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الاستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق ، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الاختصاص<sup>2</sup>.  
وإنه يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء وإذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الاستعجال وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص .

ويمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة هدم لطلب وفق الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الإستعجالي و هذا بتوافر عناصر الاستعجال ، وهي الخطر المحدق و الضرورة الملحة و الأمور التي لا تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 299 و ما يليها من قانون رقم 08-09 بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق.

1- ملف رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 ، المجلة القضائية 1995 ، العدد أول.

2- عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء،Encyclopedia Edition Communication، الجزائر 2008.

و في حالة البناء بدون رخصة أصلا ، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع من أجل لقبول الدعوى بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري - و هو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت على أنه :«إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال»<sup>1</sup>.

إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال ، وأن شروط الاستعجال هي<sup>2</sup> : حالة الاستعجال ، أو عندما يقتضى البث في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسرى عليه نصوص خاصة ، وعدم المساس بأصل الحق وفي ذلك فإن اجتهاد المحكمة العليا قرر على أنه(إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى ) .

ولقد كانت المادة 76 من قانون 90-29 الملغاة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94- 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تشير إلى حق السلطة الإدارية في اللجوء إلى القضاء المختص بدعوى إستعجالية لوقف الأشغال التي يشرع فيها الأفراد وتنتهك بصورة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية

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

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

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

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

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

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

جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية تكون من اختصاص جهات القضاء الإداري وهذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة ، كما في حالة صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر وكذلك حالة تعنت الإدارة ورفضها تسليم رخصة البناء و عليه سنتناول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري والمتمثلة في كل من دعوى الإلغاء ودعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة .

## الفرع الأول: منازعات دعوى الإلغاء.

إن عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية تسعى الإدارة من خلال إعطائها أو رفض إعطائها تحقيق الرقابة القبليّة على أعمال التعمير و التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة هذا من جهة ، ولكن من جهة أخرى فإن للفرد الحق في الحصول على عقود التعمير متى كان مستوفيا للشروط القانونية، المبدأ هو أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب قانونية ومؤسسية ، ولكن في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعنى بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا .

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

و عليه يثور التساؤل حول منازعات عقود التعمير ،أسس رفع هذه الدعاوى وحالاتها والإجراءات المتبعة فيها و كذا الجهات الإدارية المختصة والصلاحيات الممنوحة لها.

وتبعاً لذلك فإن النزاعات بين طالب عقود التعمير والإدارة المانحة هي كالآتي :

أولا . بالنسبة لرخصة البناء :

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

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

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

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

1- الطعن المرفوع من الغير :

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

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

2- الطعن المرفوع من طالب الرخصة :

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

1- موالكية طارق ، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17 ، 2009/2008 ، ص 46.

**ثانيا : منازعات رخصة الهدم :**

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في حالة منازعات رخصة الهدم ، يكون أمام المعنى حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين :

**الحالة الأولى : حالة رفض منح للرخصة .**

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

**الحالة الثانية : حالة عدم منح الرخصة.**

يكون للغير المتضرر منها ، المنازعات في الرخصة ، بالاعتراض عليها أولا أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض ، وبعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا لقرار .

**ثالثا : منازعات رخصة التجزئة.**

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

**رابعا : منازعات شهادة التعمير.**

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

أ- طريق دعوى أصلية : بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض

أمام القضاء الإداري إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية أو الوالي .

ب- عن طريق إستثنائي : قد يثير المعنى إلغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء .

خامسا : منازعات شهادة المطابقة .

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة ، يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية ، أو الوالي ، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار ، وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها .

- مأل دعوى الإلغاء : يملك القاضي سلطة رئاسية<sup>1</sup> على الإدارة وعلى ذلك لا بإمكانه الحلول محلها ولا يستطيع التدخل في الإدارة الفعلية ، لكون مهمته تتمثل بالتصريح بالقانون .

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

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

لكن هل بإمكان طالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلبه أن يرفع دعوى ضدهما أمام القاضي الإداري لإلزام الإدارة بتسليمه الرخصة مادام القاضي ليس بإمكانه أن يصدر أوامر للإدارة ، فإنه لا يمكنه في هذه الحالة قبول طلب رافع الدعوى ، وذهبت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 06 / 11 / 2004 في القضية رقم 04 / 508

1- لحسين بن الشيخ أث ملويا دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 ص 231 .

على أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء دون الطعن في القرار الإداري الراض لمنحها وجاء في قرارها (حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إلى المدعى مكتوب فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الأرض تعتبر مساحة خضراء .

وحيث أن ذلك يعتبر قرار بالرفض وكان على المدعى أن يطعن فيه مما جعل دعواه سابقة لأوانها ، إلا أن التساؤل يثور من أجل الإجابة عن الإشكالية المبدأ: أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء ، فهل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها وقد تضاربت الآراء و المواقف في ذلك بين مؤيد و معارض ، إلى أن جاء التعديل الأخير ، قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع حدا لاختلاف الآراء الفقهية والتناقضات<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة فيما يخص عقود التعمير .

إن مسؤولية السلطة العامة في مجال العمران تقوم أساسا على الخطأ ، و هي تشمل جميع نشاطات العمران ، ابتداء من تشكيل وثائق العمران و على الخصوص مخطط شغل الأراضي (P.O.S) إلى صدور المقبول أو المرفوض المعمل بعدم مطابقة شهادة التعمير أو الرخص المختلفة ( رخص البناء ، رخص التجزئة ، الهدم ... ) أو الأشكال غير المشروعة لهذه الرخص كما تكون أيضا من خلال مراقبة الأشغال خاصة غير المنتظمة منها، و في إطار هذه المسؤولية فإن أطراف النزاع متعددين ، فالمالك الذي يرى أن قيمة ملكيته التجارية تنقلص بأحكام مخطط شغل الأراضي ، أو الطالب لرخصة لم يتمكن منها ، أو الجار الذي ينازع في رخصة غير شرعية مسلمة من قبل الإدارة ، فمسؤولية الإدارة هنا تقوم على أساس الخطأ ، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون سببه عدم المشروعية ، أو مرتبط ببعض التصرفات الإدارية المختلفة.

1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ، عدد 21.

# الختام

نظرا لأهمية مجال التهيئة والتعمير في ظل تعدد النصوص التشريعية و التحولات الكبيرة التي عرفتھا منظومتنا القانونية في ميدان التهيئة والتعمير التي ميزت مجال التهيئة والتعمير عن غيره ، مع إتباع التسلسل الزمني بداية من الاستقلال و الإصلاحات الجوهرية التي قام بها المشرع الجزائري الى غاية آخر المراسيم فان القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير قفزة نوعية وذلك بتغيير الإيديولوجي للسياسية من التوجه الإشتراكي إلى التوجه الليبرالي وما خلفه ذلك من حرية الملكية العقارية وحق الفرد في التملك وحقه في اكتساب العقارات المبنية ، ولكن هذه الحرية كان لابد من وضع لها ضوابط تنظمها نظرا لعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي كان سائدا ومطبقا في هذا المجال وعدم تحكمه في المنازعات الناتجة عنه ، فكان لازما على المشرع أن يتدخل بوضع قواعد أكثر ملاءمة للرقابة على النشاط العمراني .

وقد لاحظنا من خلال دراسة هذا الموضوع أنه على الرغم من القيود التي فرضها المشرع في هذا المجال إلا أن المخالفات العمرانية كثيرة خاصة منها البناء بدون رخصة والبناء الفوضوي .

حيث أن السلطة العمومية وقفت عاجزة أمام هذه الظاهرة وما أكد ذلك صدور القانون 08-15 لتسوية كل البناءات بما فيها البناءات غير القانونية وهذا ما يدل على فشل الدولة وعدم جدوى مختلف السياسات العمرانية المتخذة منذ الاستقلال ، ومع وجود هذا الكم الهائل من النصوص القانونية واللوائح التنظيمية إلا أن أغلبها لم يحترم نتيجة أزمة السكن الخائفة التي يمر بها المجتمع الجزائري وهذا ما أدى الى خرق القانون حتى بالبناء في أماكن محظورة ، هنا يأتي دور الرقابة المكلفة بها الجهات الإدارية المحددة و الأعوان المؤهلون قانونا بالقيام بذلك خاصة مع كثرة المخالفات في مجال البناء والتعمير ، كما أن للقاضي دورا رقابيا يقوم به من خلال مراقبة أعمال الإدارة التي قد تتعسف بمنح الرخص والشهادات ، لكن بحكم مبدأ الفصل بين السلطات فالقاضي لا يمكنه توجيه أوامر للإدارة ولا يمكنه أن يحل محلها فقط يمكنه إلغاء قرارها وإلزامها بالتعويض في حالة التعسف و عدم التزامها بالقانون دون تدخل في صلاحياتها أو إصدار قرارات بدلها وإنما إلزامها فقط بما ينص عليه القانون .

و يمكن القول أن القوانين الصادرة منذ الاستقلال في تطور ملحوظ من خلال تماشيه مع احتياجات المجتمع ، كما حاول المشرع الإحاطة بجميع الجوانب المتعلقة بالنشاط العمراني من خلال تبني أدوات لتسيير المجال العمراني ، و تدعمت أيضا بأدوات أخرى للرقابة سواء كانت قبلية أو بعدية .

مع أن الإشكال يبقى قائما في عدم احترام هذه القوانين لذلك يتوجب على الإدارة فرض الاحترام الصارم لقواعد التهيئة والتعمير .

مع كل القوانين المتغيرة والمتعددة يبقى التكفل بتسيير النشاط العمراني مهمة صعبة يفترض رؤية سياسة واضحة لكل الجوانب مع الوعي الاجتماعي لأهمية قانون التهيئة والتعمير حتى يكون الفرد واعيا بحقوقه وواجباته من خلال ممارسته للنشاط العمراني .

وفي الأخير نلخص أهم التوصيات وهي :

- تفعيل دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء .
- توفير الوسائل الضرورية للأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير وذلك لبسط الرقابة.
- تكوين أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وتنظيم عملهم وهذا بالتركيز على الرقابة القبلية أكثر ، حتى لانكون أمام سياسة أمر واقع.
- الصرامة في تطبيق القوانين بالرغم من التعديلات الأخيرة والقاضية بتشديد العقوبات إلا أن الخلل يكمن في تطبيق هاته القوانين .
- التنسيق بين الإدارات فيما بينها وبين الجهات الأمنية ، وهذا لبسط الرقابة الجادة للقضاء على البناءات الفوضوية ومعاقبة المخالفين وكذا المقصرين في أداء واجباتهم اتجاهها .

الملاحق

ولاية..... بلدية.....

بلدية.....

مصلحة البناء و التعمير

يتضمن

2015/..... :

بلدية.....

رئيس

بلدية.....

إيداعه

السيد.....

( السيدة )

( )

2011

22 يونيو

1432

20

10 - 11

بلدية

25 يناير

1436

04 ربيع

19-15

التنفيذي

2015

1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990

14

27 جمادى الثانية عام 1425

14

29-90

يحدد كفاءات تحضير

بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04  
2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07-94 07 ة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

نظرا لأمر رقم 02-08 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون

المالية التكميلي لسنة 2008

و بمقتضى قرار رقم ..... المؤرخ في ..... و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود

التعمير، و بمقتضى رأي الشباك الوحيد ..... بتاريخ .....

يقرر يأتي:

:

02 : يخضع تسليم

الآتية

03 : صلاحية

r

تاريخ تبليغها ، هي.

04 :

يتم الانتهاء

05 :

البيانية  
التي يمكن  
(1) وشهر  
(1).

عليها

06 : يعد تقديم جديد

الصلاحية

استئنافها إجباريا

يتم إعدادها

تسليم

هذا

ينتج

جديد

التهئية

والتعمير

ومواصفاتها

لهذا التجديد

جديدة

07 : يجب

تواريخ بداية

ونهايتها

التعمير

بالبلدية بجميع

08 : يقوم

ولمهندسون المعماريون

مسؤوليتهم

09 : يسلم هذا

الغير.

10 : يجب

هذا

الولاية.

رئيس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بلدية في .....

ولاية .....

.....

بلدية.....

مصلحة البناء و التعمير

يتضمن

: ...../2015

بلدية .....

رئيس

بلدية

إيداعه بتاريخ .....

( السيدة / السيد )

( )

2011 22 يونيو 1432 20 10-11

بالبلدية

2015 25 يناير 1436 04 ربيع 19-15 التنفيذي  
يحدد كفاءات تحضير التعمير وتسليمها

1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 14 29-90

14 جمادى الثانية عام 1425 05-04 بالتهيئة و التعمير

2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

1994 18 مايو سنة 1414 07 07-94 رقم 07-94 و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم

ة مهنة المهندس المعماري

يتضمن 2008 29 يوليو 1429 21 02-08

المالية التكميلي

الوحيد 2008 بتحضير التعمير.

الوحيد ..... بتاريخ .....

يقرر يأتي:

عليها بهذا ويخضع

:

الآتية:

02 : ومساحاتها :

03 : صلاحية تاريخ تبليغها هي

04 : الآتية :

- يتم التهيئة (3) تاريخ تبليغ .
- يتم الانتهاء يحدد الترخيص قويم وتقدير بتسليم تقرير أنه لإنجازها

05 : لا يمكن متابعة العملية فيما يخص الانتهاء التهيئة فيها

06 : التهيئة يطلب ستفيد وإتمامها. رئيس تسليم شهادة تهيئة

07 : يجب تواريخ بداية ونهايتها التعمير بالبلدي .

08 : يقوم مسؤوليتهم

09 : يسلم هذا الغير.

10 :

الشهر يلي تاريخ تبليغه.

رئيس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بلدية .....

ولاية .....

.....

بلدية.....

مصلحة البناء و التعمير

يتضمن شهادة التعمير

: 2015/.....

بلدية .....

رئيس بلدية .....

إيداعه بتاريخ .....

( السيدة / السيد / ) .....

( ) .....

العمرانية عمارية الأرضية .....

10-11 20 1432 22 يونيو 2011 م المتعلق بالبلدية )

التنفيذي 19-15 04 ربيع 1436 25 يناير 2015 )

يحدد كفايات تحضير التعمير وتسليمها

14 29-90 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة )

27 جمادى الثانية عام 1425 14 2004 و التعمير المعدل و المتمم بالقانون قم 05-04 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

07 07-94 1414 18 مايو سنة 1994 ) و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07-94

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

1429 21 02-08 29 يوليو 2008 يتضمن المالية

التكميلي 2008

يقرر يأتي:

التوجيهي للتهيئة والتعمير / شهادة التعمير لتوجيهات / .....  
العمرانية الآتية : يجب : 02  
للتعمير. /

..... : (COS)

..... : (CES)

..... :

..... :

.....

.....

.....

.....

.....

03 : الصلاحية مدة صلاحية التعمير بها )

التوجيهي للتهيئة والتعمير غياب عليه).

رئيس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بلدية .....

ولاية .....

.....

بلدية.....

مصلحة البناء و التعمير

يتضمن شهادة

: ...../2015

بلدية .....

رئيس

بلدية

إيداعه بتاريخ.....

( السيدة / السيد / )

( )

10-11 20 1432 22 يونيو 2011 م المتعلق بالبلدية )  
التنفيذي 19-15 04 ربيع 1436 25 يناير 2015 )  
يحدد كفيات تحضير التعمير وتسليمها

29-90 14 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة )  
05-04 27 جمادى الثانية عام 1425 14 2004 )  
و التعمير المع المتعلق بالتهيئة و التعمير .

07-94 07 1414 18 مايو سنة 1994 )  
و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07-94 و ممارسة مهنة المهندس المعماري  
المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري  
02-08 21 1429 29 يوليو 2008 يتضمن المالية )  
التكميلي 2008

بتاريخ.....

بتاريخ.....

والتجهيزات :

الجمهور و البنائيات

للبنائيات

C.T.C.

بتاريخ.....

يقرر يأتي:

شهادة: \_\_\_\_\_

عليها للبناءية :

.....  
.....  
.....

المادة الثانية :  
يأتي :

مراقبتها ..... مستويات ..... يكون تقسيمها

البناءية

- ..... / 1  
..... / 2  
..... / 3  
..... / 4  
..... / 5  
..... / 6  
..... / 7  
..... / 8  
..... / 9

رئيس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....  
بلدية.....  
مصلحة البناء و التعمير

يتضمن الهدم

: 2015/.....

بلدية.....

رئيس بلدية.....

إيداعه بتاريخ.....

( السيدة السيد ).....

( ) : .....

2011	22 يونيو	1432	20	10-11	بالبلدية
25 يناير	1436	04 ربيع	19-15	التنفيذي	2015
1411	لموافق أول ديسمبر سنة 1990	14	29-90	يحدد كفاءات تحضير	2015
14	27 جمادى الثانية عام 1425	05-04	14	بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05	2004
18 مايو سنة 1994	1414	07	07-94	و المتعلقة بالتهيئة و التعمير .	و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07
2008	يتضمن	29 يوليو	1429	21	المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
2008	2008	29 يوليو	1429	21	02-08
2008	2008	29 يوليو	1429	21	المالية التكميلي

التعمير بتحضير الوحيد .....  
.....

الوحيد بتاريخ.....

يقرر يأتي:

\_\_\_\_\_ : يتم تسليم الهدم عليها بهذا ويخضع

الآتية:

\_\_\_\_\_ 02 : الهدم منقضية :

- عملية الهدم (6) أشهر.
- الهدم (1).
- ألغيت . .

\_\_\_\_\_ 03 : يمكن الهدم الهدم الهدم القيام تصريح الهدم .

تاريخ عشرين (20) يوما

\_\_\_\_\_ 04 : يجب

تواريخ بداية ونهايتها التعمير بالبلدية بجميع .

\_\_\_\_\_ 05 : يقوم مسؤوليتهم

\_\_\_\_\_ 06 : يسلم هذا الغير.

رئيس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....  
بلدية.....  
مصلحة البناء و التعمير

يتضمن شهادة التقسيم

2015/..... :

بلدية .....

رئيس

بلدية

إيداعه بتاريخ.....

( السيدة / السيد )

( ) : .....

10-11 20 1432 22 يونيو 2011 م المتعلق بالبلدية  
التنفيذي 19-15 04 ربيع 1436 25 يناير 2015  
يحدد كفيات تحضير التعمير وتسليمها

1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة  
14 27 جمادى الثانية عام 1425 14 2004  
و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04  
المتعلق بالتهيئة و التعمير .  
و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07-94  
المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري  
07-94 14 29 يوليو 2008 يتضمن المالية  
02-08 21 1429 29 يوليو 2008 يتضمن المالية  
2008 التكميلي

بتحضير

الوحيد

التعمير.

الوحيد ..... بتاريخ.....

يقرر يأتي :

..... : ..... الآتية :  
.....  
.....  
.....

شهادة التقسيم ومساحاتها : 02 :

.....  
.....  
.....

03 : صلاحية شهادة التقسيم هي (3) تاريخ تبليغها.

رئيس

ولاية .....

.....

بلدية .....

2015 /.....:

2015/.....

متضمن إنشاء الشباك الوحيد لتحضير عقود التعمير وتسليمها

بلدية .....

..... إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

1432	20	10-11	22 يونيو	2011	و المتعلق بالبلدية.
1436	04 ربيع	19-15	25 يناير	2015	يحدد كفاءات تحضير التعمير وتسليمها.
1411	14	29-90	الموافق أول ديسمبر سنة 1990		
1425	27 جمادى الثانية عام 1425	05-04	2004	و المتعلق بالتهيئة و التعمير	
1414	07	07-94	18 مايو سنة 1994		بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07-94 بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.
1411	14	175-91	28 مايو 1991		بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175-91 للتهيئة و التعمير يحدد
1411	14	177-91	28 مايو 1991	به	بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177-91 التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد
1411	14	178-91	28 مايو 1991		بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178-91 يحدد
1426	30	55-06	30 يناير سنة 2006		بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55-06 و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث
1423	16	03-03	19 يوليو سنة 2003		المواقع السياحية . و باقتراح من السيد الأمين العام البلدية

يقرر:

يتشكل الشباك الوحيد لتحضير عقود التعمير وتسليمها لبلدية.....، من الأعضاء الدائمين و ممثلون عنهم  
التنفيذي رقم 15-19 04 ربيع 1436 25 يناير سنة 2015  
يحدد كميّات تحضير التعمير وتسليمها ، من الآتية أسمائهم:

السيد	رئيس المجلس الشعبي البلدي	رئيسا
السيد	رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية لدائرة	
السيد	رئيس مفتشية أملاك الدولة	
السيد	مفتش التعمير	
السيد	رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية	
السيد	رئيسة القسم الفرعي الموارد المائية	
السيد	ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي	
السيد	ممثل عن رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية لدائرة	
السيد	ممثل عن رئيس مفتشية أملاك الدولة	
السيد	ممثل عن مفتش التعمير	
السيد	ممثل عن رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية	
السيد	ممثل عن رئيسة القسم الفرعي الموارد المائية	

المادة الثانية : يسجل هذا قرار في سجل القرارات البلدية .

يكلف كل من السيدة و السادة:

الأمين العام للبلدية ..... ، رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية لدائرة ، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ، رئيسة القسم الفرعي الموارد المائية ، مفتش التعمير ، المحافظ العقاري و رئيس مفتشية أملاك الدولة ، كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

تأشيرة و مصادقة الوصاية



# قائمة المراجع

## قائمة المصادر والمراجع :

### أولا : الكتب باللغة العربية :

- ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة ، 2011 .
- اقلولي أولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 2015، دار هومة ، الجزائر .
- التجاني بشير ، التحضير والتهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 .
- شامة إسماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة 2003 .
- عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن في ها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005 .
- المنصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى الجزائر، سنة 2010.
- شامة إسماعيل ، النظام القانوني الجزائري ،دراسة وصفية تحليلية ،دارهومة ،الجزائر،سنة 2004.
- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دارهومة ، الطبعة الأولى، 2006 .
- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دارهومة ، الطبعة 2014.
- .أ.الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الأولى 2006.
- عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، Encyclopedia Edition Communication، الجزائر 2008.
- لحسين بن الشيخ اث ملويا المنتقى في قضاء مجلس الدولة ، الجزء الثاني ، دار هومة ، 2006 .

- لحسين بن الشيخ أئ ملويا دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 .

## ثانيا : الرسائل الجامعية والمذكرات :

### 1- رسائل الدكتوراه:

- باي يزيد العربي ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2014/2015.

### 2- مذكرات الماجستير:

- مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب،البليدة ،سنة2001 .
- ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون 2007/2008 .
- حجوج كلثوم ، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة الماجستير ، قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة 2010 .
- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية ،جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2011.
- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة 2011/2012 .
- بن مشرئن خير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة تلمسان 2011/2012.

### 3- مذكرات المدرسة العليا للقضاء :

- موالكية طارق ، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17 ، 2008/2009 .

### ثالثا: الملتقيات :

- غانم عبد الغني، إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض، من أعمال ملتقى حول العمران، عقد في عنابة، 2000.

### رابعا: النصوص التشريعية :

#### 1- الدساتير:

- الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1396 الموافق 22 نوفمبر 1976 و المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- دستور سنة 1989 المؤرخ في 23/02/1989.

#### 2- القوانين والأوامر :

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، عدد 34.
- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية ، عدد 26.
- القانون 87-03 المؤرخ في 01/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية عدد 05.
- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49.
- القانون رقم 12-06 المؤرخ في 12/01/2012 ، المتعلق بالجمعيات ، ج ر ، عدد 02.
- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، الجريدة الرسمية ج ر عدد 89 .
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي . الجريدة الرسمية ، عدد 44.
- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية العدد 02.

- القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 ، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية ، عدد 10.
- القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية ، الجريدة الرسمية ، عدد 11.
- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية ، عدد 43 .
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ، عدد 51.
- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية ، عدد 84.
- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية عدد 51.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 ، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ، عدد 21.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، الجريدة الرسمية رقم 44.
- القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية ، عدد 46.
- القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، عدد 37
- القانون 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 ، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية ، العدد 12.

- الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينصّ على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة بإستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التّمييز العنصري. الجريدة الرسمية ، عدد 02.
- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 1966/06/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 47.
- الأمر 66-156 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ، الجريدة الرسمية 49.
- الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 1967/01/18 ، المتضمن القانون البلدي ، الجريدة الرسمية ، عدد 06.
- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثور الزراعية ، الجريدة الرسمية ، عدد 97.
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/26 المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية ، عدد 19.
- الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 1975/06/17 ، المتضمن قانون الرعي ، الجريدة الرسمية ، عدد 54.
- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، الجريدة الرسمية ، عدد 83.
- الأمر رقم 81-09 المؤرخ في 1981/07/04 المتضمن القانون البلدي ، الجريدة الرسمية ، عدد 27.
- الأمر رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الجريدة الرسمية ، عدد 06.
- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 1985/08/13، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية ، عدد 34.

### 3- المراسيم :

- المرسوم رقم 82/304 المؤرخ في 1982/10/09، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 02/82 ، الجريدة الرسمية ، عدد 41 .

- المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 10/09/1982، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 02/82 ، الجريدة الرسمية ، عدد 41 .
- المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لكفايات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء ، والرسوم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية ، عدد 34 .
- المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 ، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية ، ج ر ، عدد 34.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 ، حدد كفايات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية ، عدد 6.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية ، عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 08/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة ، الجريدة الرسمية ، عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 17/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009 ، الجريدة الرسمية عدد 43.
- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية ، عدد 88 .
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية ، عدد 32 .

- المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعدان المؤهلين لتقصي المخالفات ج ر عدد 61 الذي الغي بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط و كفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المشار إليه سابقا ، عدل وتم بموجب المرسوم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 ، الجريدة الرسمية ، عدد 62 وتم بموجب المرسوم المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 ، الجريدة الرسمية ، عدد 62 ، وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بهيا، الجريدة الرسمية ، عدد 21.
- المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط و كفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، والذي ألقى المرسوم التنفيذي 95-318 في المادة 20 منه، الجريدة الرسمية، عدد 06.
- التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية ، عدد 19.
- المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها الجريدة الرسمية، العدد 69.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008 ، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية ، عدد 69.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 ، عدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط و كفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية ، عدد 61.

- المرسوم التنفيذي 156-09 ، المؤرخ في 2009/05/02 ، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء ومسيرتها الجريدة الرسمية العدد27.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 ، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، عدد84.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية ، عدد07.

#### **خامسا : الأحكام والقرارات القضائية :**

- ملف رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 ، المجلة القضائية 1995 ، العدد أول.
- قرار رقم 115 / 984 مؤرخ في 1994/11/09 / نشرة القضاة 1999 عدد 51 .
- قرار رقم 151591 مؤرخ في 11 / 06 / 1997 نشرة القضاة 1999 عدد56 .

الفهرس

شكر و عرفان	
الإهداءات	
الصفحة	المحتوى
أ ب ج	مقدمة
الفصل الأول: التشريع للتهيئة والتعمير	
05	المبحث الأول: تطور المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير في الجزائر
06	المطلب الأول: التطور التشريعي لقواعد التهيئة والتعمير من الاستقلال لغاية 1990
06	الفرع الأول: مرحلة التوازن الجهوي بين 1962 إلى غاية 1978
07	الفرع الثاني: مرحلة سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر من 1978 إلى 1990
09	المطلب الثاني: المرحلة الجديدة لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر 1990-2015
10	الفرع الأول: واقع التهيئة والتعمير من 1990 إلى 2004
11	الفرع الثاني: واقع التهيئة والتعمير في ظل التعديلات المستحدثة 2004 إلى 2015
13	المبحث الثاني: الرقابة على التوسع العمراني في إطار أدوات التهيئة والتعمير
13	المطلب الأول: أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 87-03
13	الفرع الأول: الخطط الوطنية و الجهوية
13	أولاً: الخطة الوطنية
15	ثانياً: الخطة الجهوية
17	الفرع الثاني: أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي
17	أولاً: الأراضي الفلاحية والغابية
17	ثانياً: المناطق الساحلية
17	ثالثاً: البرامج والمشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي والطابع متعدد القطاعات
18	رابعاً: الاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي
18	المطلب الثاني: أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 29/90
18	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	أولاً: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	ثانياً: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	ثالثاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
21	أولاً: مفهوم مخطط شغل الأراضي

21	ثانيا: خصائص مخطط شغل الأراضي
21	ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي
22	رابعا: أهداف مخطط شغل الأراضي
23	المبحث الثالث: الآليات القانونية للرقابة على التوسع العمراني
23	المطلب الأول: الآليات القبلية للرقابة العمرانية
23	الفرع الأول: رخصة البناء
24	أولا: مدلول رخصة البناء
26	ثانيا: إجراءات منح رخصة البناء
31	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
31	أولا: تعريف رخصة التجزئة
32	ثانيا: هدف رخصة التجزئة
32	ثالثا: إجراءات إصدار رخصة التجزئة
37	الفرع الثالث: شهادة التعمير
37	أولا: تعريف شهادة التعمير ومضمونها
38	ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير
40	المطلب الثاني: آليات البعدية للرقابة العمرانية
40	الفرع الأول: شهادة المطابقة
40	أولا: تعريف شهادة المطابقة
41	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة
42	ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
44	الفرع الثاني: رخصة الهدم
44	أولا: تعريف رخصة الهدم وخصائصها
45	ثانيا: إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم
48	الفرع الثالث: شهادة التقسيم
48	أولا: تعريف شهادة التقسيم
49	ثانيا: إجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم
<b>الفصل الثاني: مخالفات التهيئة والتعمير و الجهات المؤهلة للرقابة عليها</b>	
53	المبحث الأول: المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في التشريع
53	المطلب الأول: تحديد مخالفات التعمير في القانون الجزائري

55	الفرع الأول: التكييف القانوني لمخالفات التعمير
55	أولاً: مخالفات تكييف على أنها جنح مشددة
55	ثانياً: جنح مشددة
56	الفرع الثاني: خصائص مخالفات التعمير
56	أولاً: مخالفات مادية
56	ثانياً: مخالفات مستمرة
56	ثالثاً: مخالفات عمدية
56	الفرع الثالث: المسؤولون عن مخالفات التعمير
57	المطلب الثاني: طبيعة عقوبات مخالفات التعمير
57	الفرع الأول: توقيف الأشغال البناء والهدم
57	الفرع الثاني: العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية
60	المبحث الثاني: الهيئات المؤهلة قانوناً بمراقبة وضبط المخالفات العمرانية
60	المطلب الأول: هيئات وأجهزة الرقابة
61	الفرع الأول: الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي
61	أولاً: الوالي
61	ثانياً: رئيس المجلس الشعبي البلدي
62	الفرع الثاني: لجان مراقبة التعمير
62	أولاً: لجنة مراقبة قرارات التعمير
62	ثانياً: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء
63	الفرع الثالث: المفتشيات العامة و الجهوية للعمران والبناء
64	المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران
65	الفرع الأول: الأعوان المؤهلين طبقاً للقانون 90-29 المعدل والمتمم
65	أولاً: مفتشو التعمير
65	ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران
65	ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية
67	الفرع الثاني: فرق المتابعة والتحقيق وشرطة العمران
67	أولاً: فرق المتابعة والتحقيق
68	ثانياً: شرطة العمران
69	الفرع الثالث: أعوان مراقبة المناطق المحمية و الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة

69	أولاً: أعوان مراقبة المناطق المحمية
70	ثانياً: الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة
72	المبحث الثالث: دور القضاء في الرقابة العمرانية
72	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
73	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
74	أولاً: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير
76	ثانياً: الجزاء المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة
82	ثالثاً: حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات
83	رابعاً: الجزاء المترتبة عن ارتكاب المخالفات
86	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني
86	أولاً: أمام قاضي الموضوع
87	ثانياً: أمام قاضي الاستعجال
89	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.
89	الفرع الأول: منازعات دعوى الإلغاء
90	أولاً: بالنسبة لرخصة البناء
91	ثانياً: منازعات رخصة الهدم
91	ثالثاً: منازعات رخصة التجزئة
91	رابعاً: منازعات شهادة التعمير
92	خامساً: منازعات شهادة المطابقة
93	الفرع الثاني: دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة فيما يخص عقود التعمير
95	الخاتمة
98	الملاحق
113	قائمة المراجع
122	الفهرس