

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

منازعات التهيئة العمرانية في القانون الجزائري.

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذة :

من إعداد الطالبة :

- بن عزوز سارة

عكرمي فاطيمة الزهراء

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

مزيود بصيفي

الأستاذ

مشرفا مقرر

بن عزوز سارة

الأستاذة

مناقشا

بوزيد خالد

الأستاذ

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/.06/20

إهداء

إلا في لا يطيب الليل إلا يشكر ولا يصيب النهار إلا بطاعتك.... ولا تطيب اللحظات إلا

بذكره..... ولا تطيب الأخيرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

" الله جلا جلاله "

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. وتصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين

سيدنا محمد عليه الصلاة والسلام "

إلى ملاكي إلى معنى الحب وإلى متعى الحنان ويسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعاؤها

سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب

"أمي الغالية و ابي الغالي "

إلى من بهم كبرت إلى من وجودهم أكسب القوة والمحبة إلى من لا أكون بدونهم إلى أخواتي

الأعزاء

إلى صديقاتي اللواتي مهدوا الطريق أمامي كي أحقق الهدف المنشود دون إستثناء

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

تتم بنعمته الصالحات .

اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا والصلاة والسلام

على خير خلقك محمد بن عبد الله النبي الأمين

اللهم صل وسلم عليه صلاة وسلاما كثيرا

تذف كامل التقدير والعرفان الخالص للأستاذ المشرف

"بن عزوز سارة "

التي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه التي كانت عوننا لنا في إتمام بحثنا هذا فله من الله
الأجر ومني كل التقدير

كما نتقدم بجزيل الشكر الكامل لأعضاء اللجنة بما يتلوه من وقتهم وجهدهم في تقييم هذه
المذكرة

والذي سيكون لأرائهم الأثر الكبير في تسديدها وتقويمها

تمتاز القوانين والتنظيمات في مواد البناء والتعمير بطابع خاص واستثنائي ، لاسيما أنها تكفل حقوقا وحريات أساسية من خلال ضبط قواعد استصدار أدوات البناء والتعمير وآلياته، حيث تشمل هذه الترسانة من القوانين والضمانات للمواطنين بحماية حقوقهم وضبط سبل الحصول عليها وأهمها حق هو الملكية العقارية المكفول دستوريا بالدرجة الأولى ، كما تنظم هذه القوانين عمل هيئات الضبط الإدارية و السهر على أداء الخدمات على أحسن وجه، و الحفاظ على المصلحة العامة والنظام العام ، لاسيما العمرانية منها ، كما تكفل هذه القواعد دور القاضي الإداري الأساسي والبارز في السهر على ضمان حسن تطبيق القوانين سواء على المواطنين أو على الإدارة المختصة بصلاحيات إصدار القرارات الفردية في مواد البناء والتعمير لاسيما من خلال المنازعات الإدارية المتعلقة بمجال العمران.

وإن تشريع التهيئة والتعمير من التشريعات الهامة اعتبارا أن معايير تطور وازدهار أي دولة تعكسه قواعد التهيئة والتعمير المتبعة ومدى احترام المعايير المعمارية والجمالية والحضارية في إقامة وتشديد البناءات.

وبالنسبة للجزائر فإن التحولات السياسية والاقتصادية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وخاصة في بداية التسعينات وتطبيقا لدستور 1989 فإن تشريع التهيئة والتعمير قد عرف بحق قفزة نوعية وذلك بصدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي يعد بحق الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حيث أنه حاول إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989 والذي تضمن حق الملكية العقارية ثم تلاه القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يعد بداية فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة والتعمير لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة القبلية والبعدية .

وإبتداء من سنة 2000، وبعد وقوع كارثة باب الواد سنة 2001 و زلزال ل 21 ماي 2003 وفيضانات غرداية 2008 وما أفرزته هذه الكارثة من نقائص في التشريع وفي ميكانزمات الرقابة القبلية والبعدية أدخلت تعديلات جديدة على قانون التهيئة والتعمير واصدرت مراسيم مطبقة لهذه التعديلات ضبطت بأكثر صرامة قواعد الرقابة القبلية والبعدية كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 389/08 الذي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران، وقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

وبإعتبار أن قواعد التعمير هي قواعد تنظيمية و تقنية بحتة تخضع لسلطتين تنفيذية وقضائية فكان الزاما علينا وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات عن طريق تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام البناء وقواعد التعمير .

وقد تم بموجب قانون 05/04 منح امتياز للإدارة في التنفيذ الإداري المباشر دون اللجوء إلى القضاء خاصة في عمليات الهدم عند معاينة المخالفات من قبل الموظفين المؤهلين، بحيث استمر الوضع كذلك إلى غاية بداية التسعينات، في ظل الإصلاحات الأمنية والاقتصادية العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة و التعمير، تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور القانون رقم 90/29 المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و المراسيم التنفيذية المطبقة له، و الذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني ، و يوزع قواعد و آليات للرقابة، و لقد الغي صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة له، لاسيما القانون رقم 02-82 والمرسوم رقم 01/85.

و بذلك يصبح القانون رقم 09-29 المصدر الرئيسي و السياسي لقواعد العمران ، فانتهج المشرع توجهها جديدا و إستراتيجية جديدة من اجل ضمان احترام القواعد القانونية في مجال العمران ، كما حاول تقادي النقص في التشريعات السابقة ، و ذلك تقاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها.

لكن بعد مضي مدة من تطبيق هذه السياسة، نجد انه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء غير المشروع، بل عرفت تزايدا فظيما و كثرت المشاكل المتعلقة بالعمران. فوجد المشرع نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير، هو ما حدث بموجب القانون رقم 04-05، وقرانه لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير و البناء.

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين، احدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة ، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس على طريق ممارسة الهيئات الإدارية و القضائية للرقابة البعدية من اجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

كما أن التتبع الدقيق لأحكام العمران يبرز قواعد ردية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد و المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران.

كما أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات و المواعيد الخاصة بإصدار القرارات و إلا تكون قد انتهكت مبدأ المشروعية و بالتالي يحق للأفراد المتنازعة الحق في الطعن ضد هذه القرارات ثم مطالبتها بالتعويض.

و يثير موضوع منازعات العمران إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات وانتشار البناءات بدون تراخيص و استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة ، وعدم الالتزام بالشروط الفنية و هو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني، و إلى جانب انتشار البناء في الأراضي الفلاحية و بمحاذاة الأودية و هذا إلى جانب اختفاء المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها، و هذا على جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط و في الأماكن

العمرائية . و هذا في ظل تجاهل الأفراد أحيانا والإدارة أحيانا أخرى دون إحرام القوانين و النصوص التنظيمية .

و على أساس كل ما تطرقنا إليه ، و أمام ما قيل عن التهيئة العمرانية عامة و في الجزائر على وجه الخصوص، نجد أن الوضع الذي يعيشه العمران في بلادنا أصبح مشكلة و معضلة كبيرة، ذلك أن المحيط العمراني أصبح يمتاز بتشوه واضح، و كذلك عدم احترام الأفراد و حتى الإدارة في بعض الحيات للإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة البناء لجل ممارسة عملية البناء و النشطة العمرانية الأخرى، كذلك انتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص و كثرة البناءات الفوضوية المخالفة للشروط العمرانية، بالإضافة إلى عدم معرفة و جهل الكثير من أصحاب الحقوق على كيفية المحافظة على حقهم فيما يخص البناء.

وهذا ما دفعنا في دراستنا لهذا الموضوع فيم يخص منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري واقع و آفاق جعلنا نعتمد على منهج الوصف و التحليل بحيث كانت هناك عدة دوافع لاختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي و منها ما هو موضوعي. بحيث انه من الدوافع الذاتية نخص بالذكر رغبتنا للخوض في مجال أو موضوع التعمير و الذي يعتبر من المجالات المتطورة دائما رغم قدم الموضوع.

كذلك بروز المخالفات الواضحة و التعسف من طرف الإدارة خاصة في مجال الرخص و الشهادات ن مما زاد من ظهور المخالفات و استفحال البناءات ألا مشروعة و الغير القانونية الفوضوية

وأما بخصوص الدوافع الموضوعية فنخص بالذكر العلاقة الوثيقة بين التعمير والحقوق الشخصية للأفراد والتي تتدخل فيها الإدارة بصفتها مطبقة لقوانين التعمير .

و من أهداف هذا الموضوع ما يلي:

- وضع لبنة قانونية و تقنية لدور التشريع و الإدارة في تطبيق قوانين و قواعد التعمير .
 - توضيح دور الإدارة و علاقتها بالجانب التعميري .
 - السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير و توضيح تدخل الإدارة في هذا المجال و الوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين .
 - كما يعتبر مجال التعمير عموما و دور الإدارة في هذا الجانب خصوصا موضوع جيد و خصب للمادة العلمية و تدعيم الثقافة القانونية، سواء من الجانب الموضوعي أو المنهجي .
- كما يبني موضوع منازعات التعمير حول محور التوفيق في إحداث توازن بين مصلحتين، مصلحة خاصة تتعلق بالمالكين و الأفراد الذين يرغبون في ممارسة حقهم على ممتلكاتهم و مصلحة عامة تأخذ بعين الاعتبار حماية المجتمع و فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير . و رغم المجهودات المبذولة في هذا المجال إلا إنها تتسم بالقصور في تحقيق الموازنة بين المصلحتين ن إما لنقص يشوب نصوصها بحيث تكون مجرد تعليمات أو قواعد لا تتبني عنها أي قوة ردعية ، أو لعجز يعتري تطبيقها وذلك بالنظر لطابوهات المنازعات الخاصة بالتعمير، سواء كانت منازعات رخص و شهادات أم منازعات المناطق المحمية على أهميتها الحضرية، و التي سادها الغموض في ظل العجز لطرح البدائل ممكنة في إطار التنوع المعماري و الحرية الفردية .

و تبرز دور التسوية المنازعات التعمير سواء كانت تسوية ذات منبع إداري أو قانوني أو قضائي للوقوف على تكريس حرية فردية في التعامل مع الفضاء العمراني و ضابط قانوني للمحافظة على حقوق المجتمع إزاء ذلك إلا أنه يبقى التسيير المثل لمجال العمران و الحد من منازعاته يفترض رؤية إستراتيجية، و نضج ثقافي للمجتمع ما يكفل ترقية البيئة العمرانية.

وعليه فإن الموضوع يثير كثير من الجدل لذلك سنطرح الإشكالية التالية و هي:

- ما هي المنازعات منازعات التهيئة العمرانية في القانون الجزائري .
 - و تتفرع من هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية ألا وهي:
 - ما هي المنازعات التي تثيرها قواعد التعمير؟ و ما هي القواعد القبلية و البعدية للتهيئة و التعمير؟.
 - و ما مدى صلاحيات القاضي في مراقبة أعمال الإدارة؟.
 - و ما مدى صلاحية القاضي الجزائري في اتخاذ التدابير العينية بالإضافة إلى الحكم بالعقوبات الجزائية؟
 - و ما مدى جواز لقاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة ؟ .
 - و ما هي الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية والحفاظ على النظام العام في ظل القانون الجزائري ؟ .
 - و ما مدى تدخل القضاء لاسيما في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ؟
- و للإجابة على هذه الإشكالية فقد تم تقسيم الدراسة إلى فصلين بحيث خصصنا الفصل الأول المعنون بالإطار القانوني للمنازعات التهيئة التعمير. إذ تم تطرق في هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان شروط منح رخصة البناء ، وفي المبحث الثاني إلى المنازعات المتعلقة بعقود التعمير.
- أما الفصل الثاني سنتطرق فيه الوسائل القانونية للقواعد الرقابة القبلية والبعدية في المبحث الأول سنتطرق آليات الرقابة القبلية ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى آليات الرقابة البعدية.

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

تمهيد :

إن دراسة المنازعات التهيئة التعمير على تحديد الملامح الأساسية للمنازعات والإشكالات العملية وذلك نتيجة تسارع وتيرة الحركة العمرانية وكذلك نتيجة حساسية مخالقات التعمير إذ أنها يغلب عليها الطابع الاجتماعي فغالبا ما يحاول المشرع إيجاد حلول لمنازعات عقود التعمير عن طريق سن تنظيمات وقوانين تساير المرحلة وتحاول إيجاد حلول أكثر ذات فعالية .

حيث تثير أعمال التعمير والبناء خلافات ومنازعات بين الراغبين في إحداث أشغال البناء أو إحداث تجزئة سكنية أو غيرها من الأعمال، ومن بين الإدارة المعنية مانحة التراخيص، باعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد وكذا الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه، وبالتالي فتجاوز أي إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه، يمكن أن يؤدي إلى المساس بجمالية العمران وذلك بمنع أي عملية بناء أو تجزئة تتم خلافا لهذه الضوابط والقواعد المعمول بها .

المبحث الأول: شروط منح رخصة البناء

حق البناء مرتبطا بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض و أن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها و ضمانها، إلا أن هذا الحق مقيد بمدى احترام المعني للقواعد القانونية والتنظيمية.

فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة الشروط المطلوبة ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة و منسجمة مع القواعد والتقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء و لاسيما احترام أدوات التهيئة و التعمير و مخططاتها ينشأ للمعني و يترتب له الحق في البناء و تقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب والموافقة عليه، و بذلك تمنح رخصة البناء للمعني لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء¹.

صلاحيات الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي صلاحيات مقيدة قانونا، بحيث لا يمكن للإدارة المختصة رفض تسليم الرخصة إلا لأسباب موضوعية (الم 62 من ق 90-29)².

ومن الأسباب الموضوعية لرفض رخصة البناء عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه ، كما يجب أن يكون قرار الرفض مسببا تسببيا كافيا و يمكن للمعني بالأمر أن

1 - المادة 15 من قانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44 (1 شعبان 1429).

2 - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، (رخصة البناء و الهدم) مجلة الفقه و القانون ، عدد 03، 2013 ، ص 05.

- القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادي الأولي 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير. الجريدة الرسمية عدد 52 (18 جمادي الأول 1411).

يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي يراقب مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها¹.

إذا في حال توافر في أشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية والإجرائية فعلى الإدارة الاستجابة لطلب المعني بالأمر لأن له الحق في البناء كقاعدة عامة.

و الشروط الخاصة بطلب الرخصة و أعمال البناء المعنية بالترخيص و شكل إيداع الطلب إجراءاته و ما يجب أن يحتويه من وثائق و كذا الجهات الإدارية المختصة في البت في طلب رخصة البناء و تسليمها قد حددها قانون التهيئة والتعمير 29/90 وسنتاوله بدراسة أولاً الشروط الخاصة بالطالب والبنائة التي يريد إنجازها وثانيا بدراسة الشروط الخاصة بالبنائة التي يريد إنجازها :

المطلب الأول: الشروط الخاصة بالطالب والبنائة التي يريد إنجازها

بالرجوع لقانون التهيئة والتعمير والمرسوم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المذكور أعلاه شروط خاصة بالطالب وشروط خاصة بالجهة التي تمنح الرخصة وشروط تتعلق بنوع البناء وما يجب أن يحتويه الملف .

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالطالب

يعتبر حق البناء مرتبط بحق الملكية (مادة 50 من قانون 29 /90)، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، وأكدت المادة 34 من المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 أن طلب رخصة البناء يجب أن يقدم من طرف المالك أو وكيله أو

1 - عمار بوضياف، مرجع سابق ، ص05.

المستأجر المرخص له من طرف المؤسسة المخصص لها العقار ، والمقصود هنا الهيئات العمومية¹.

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس البلدية طبقاً لأحكام المادة 39 منه أن يطلب ويحصل على رخصة البناء لأنه يعامل معاملة المالك ، وأجازت قوانين خاصة أخرى لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة بناء، كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري (المادة 353 - 2 فقرة 7 من قانون التسجيل) على أن شهادة الترخيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يمكن لصاحبها طلب و الحصول على رخصة بناء.

هذا من جهة، ومن جهة أخرى اشترطت بعض النصوص القانونية على من يريد البناء في بعض المناطق المحمية أن يتحصل على موافقة الوزارة المكلفة بالتسيير أو الإشراف على الأمكنة المراد إنجاز البناء فيها.

وفي هذا الإطار نصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري، على أن البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الفلاحية الخصبة تخضع لرخصة صريحة تسلم وفقاً للشروط والأشكال التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير .

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين الذين يطلبونها في نطاق الاحتياجات الذاتية والهدف من هذه الرخصة هو حماية الأراضي الفلاحية الخصبة من تحويل وجهتها الفلاحية إلا في حدود الاحتياجات الذاتية لأصحابها .

1 - المادة 52 من القانون 90 / 29، المرجع السابق.

قانون التهيئة والتعمير لم يتطرق للاحتياجات الذاتية لكنه نص أيضا (المادتين 48 - 49) على حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي وحصر هذا الحق في البناءات الضرورية للري والاستغلال الفلاحي والتعديلات المدخلة على البناءات الموجودة والمنشآت ذات المنفعة العمومية واشترط أن تكون هذه المشاريع مبرمجة في مخطط شغل الأراضي وفي غيابه أوجب استشارة وزارة الفلاحة¹.

لكن الإشكالية المطروحة تبقى قائمة بسبب غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة التي نص عليها قانون التوجيه العقاري إذ لم يحدد أي تنظيم مقاييس واضحة لها كما أنه لم يتم ضبط الاحتياجات الذاتية .

دائما وتطبيقا لقانون التهيئة والتعمير أخضع القانون رقم 98 / 04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي أي تغيير يراد إدخاله على عقار مصنف ضمن التراث الثقافي لرخصة مسبقة تسلم من طرف الوزير المكلف بالثقافة (المادة 15) وأخضع رخصة البناء أو التجزئة أو التقسيم في العقارات المصنفة لنفس الإجراءات وحددت المادة 23 مدة شهرين للوزير للاعتراض وإلا اعتبر عدم رده في المهلة المحددة موافقة على تسليم الرخصة المطلوبة.

علما أن الحصول على موافقة الوزارة المعنية في مثل هذه الحالات هو إجراء مسبق وليس رخصة ويجب الحصول على الرخصة من الهيئة الإدارية المختصة التي عينها قانون التهيئة والتعمير وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ما يجب أن يحتويه الملف المرفق بطلب الرخصة وأهمها وثائق الملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناء المراد إنجازها وكل الترخيصات الإدارية الضرورية إذا كانت مطلوبة حسب نوع البناء والنشاط المزمع ممارسته فيها ومكان تنفيذ المشروع (المادة 95 منه وما يليها).

1 - وقد أكد مجلس الدولة في اجتهاداته على إجبارية رخصة البناء قبل القيام بإنجاز أي بناء مهما كان حجمه وموقعه، قرار رقم 191085 مؤرخ في 14 فيفري 2000.

كما أضاف التعديل الذي أدخل على أحكام المادة 55 من قانون إعداد التهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 شروط أخرى ، إذ أشتراط في كل بناء خاضع لرخصة البناء أن يتم فيه إعداد المشروع من طرف مهندس ومهندس معماري معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع واشتراط أيضا الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية للهياكل وكذا الأشغال الثانوية وهي شروط يجب أن يثبت الطالب احترامها في الملف الذي يقدمه للإدارة للحصول على رخصة البناء .

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالبنائية التي يراد إنجازها

تنص المادة 52 من القانون 90-29 على أنه : "تشتراط رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها و لتهديم البنائيات الموجودة و التغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية و الإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج¹ . إذن من خلال هذه المادة يتضح أن حظر البناء بدون رخصة يشمل مجموعتين من الأعمال تتمثل في إنشاء و تشييد المباني الجديدة و مجموعة ثانية تخص المباني القائمة فالحصول على ترخيص لمباشرة الأعمال المذكورة هو من الالتزامات الأولية التي تقع على عاتق مالك البناء .

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بكيفية منح الرخصة

أكد المرسوم رقم 176/91 في المادة 37 على أن الملف يودع لدى مقر البلدية الكائن بها العقار موضوع البناء ويوجه الطلب لرئيس البلدية ويستلم الطالب وصل إيداع².

1 - المادة 52 من القانون 90 / 29.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة..

صلاحيات الإدارة في منح رخصة البناء تختلف حسب ما إذا كانت المنطقة تتوفر على أدوات تعميم أو لا تتوفر. في حالة عدم وجود أدوات التعمير فإن دراسة الطلب والرد عليه يكون بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الذي بين في مواده الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء وبين الحالات التي يمكن فيها رفض رخصة البناء ، مستندا على عدة قوانين أهمها قانون حماية البيئة وقانون حماية الآثار والحفريات والنصب التاريخية الذي كان ساري المفعول عند صدوره وكذا المراسيم المتعلقة بالأمن والصحة وغيرها، كما أن المرسوم بين ما يجب أن يتوفر كحد أدنى في البناية وخاصة تصريف المياه القذرة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والإنارة.

الفرع الأول: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

بالرجوع إلى القانون 90-29 نجده قد أحال موضوع تحديد وثائق ملف طلب الرخصة البناء إلى المرسوم التنفيذي 91-176 ، بموجب المادة 52 منه و نص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم و ذلك من أجل التحقيق من أن مشروع البناء ، مطابق لقواعد العمران و قواعد حماية البيئة ، ومن خلال وثائق محددة تعد و تؤشر من قبل مهندس معماري معتمد و من أهم هذه الإجراءات هي :

1 - تشكيل ملف رخصة البناء

يتشكل ملف رخصة البناء من ثلاثة أنواع من الوثائق وهي:

أ- وثائق إدارية: تطلب في رخصة البناء نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء.

2- وثائق تقنية : إن أي منطقة من المناطق الخاصة يجب أن تتضمن بعض الوثائق و المخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط ؛ وهي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المذكور أعلاه كتصميم المواقع على سلم 1/2000 أو 1/5000

ومخططات كتلة البيانات على سلم 1/200 أو 1/500 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق وارتفاعها و المساحة الإجمالية المبنية وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة المرجعية إذا ما تعلق الأمر ببناء فوق الأراضي الفلاحية وكذا ارتفاع البناءات ضمنها تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية كما يتضمن بعض الوثائق إذا ما تعلق الأمر بحماية البيئة كاستصدار مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة¹ والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة.

ويجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الأهمية (المادة 56 قانون 90 / 25) من قانون التهيئة و التعمير والتي أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط في كل بناء ضرورة إعداد مشروعه من قبل مهندس معماري معتمد إطار وضرورة توفر الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة للهياكل وكذا الأشغال الثانوية .

2 - إجراءات إيداع الطلب :

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ ويسجل تاريخ إيداع الطلب

1 - عبد اهلل لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لمحصل على شهادة الماجستير في العموم القانونية، كمية الحقوق، جامعة باتنة، 2011. 2012، ص 38

بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

وفي حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن تحترم البناية المزمع إنجازها هذا المخطط وما ورد فيه . كذلك الأمر إذا كان تراب البلدية يغطيه مخطط شغل الأراضي ، علما أنه إذا كانت البلدية يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه طبقا للقانون فإن مسؤولية اتخاذ القرار في منح أو رفض رخصة البناء تعود إلى رئيس البلدية ويدرس الطلب من طرف مصلحة التعمير لدى البلدية ويتخذ القرار رئيس البلدية في خلال ثلاثة أشهر (المادة 43 من المرسوم رقم 91 / 176) ويتصرف هنا بصفته رئيسا للبلدية .

كذلك نص قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 على حالات يختص فيها الوالي بمنح رخصة البناء وتشمل المنشآت الكبرى التي تتجزأ الدولة الولاية والمؤسسات العمومية والمنشآت التي تتجزأ في الأراضي الفلاحية الخصبة وعلى الشريط الساحلي وفي المناطق السياحية وكل المنشآت الإستراتيجية المقامة على تراب الولاية ، في كل هذه الحالات البلدية غير مؤهلة لمنح رخصة البناء وإذا تصرفت خلافا لذلك يكون قرارها معيب بتجاوز السلطة لأنه صادر عن جهة غير مختصة بإصداره¹.

كما يختص وزير التهيئة والتعمير بمنح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الجهوية والوطنية وفي هاتين الحالتين رد الإدارة يجب أن يبلغ للطالب في خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب .

1 - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وقفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص39.

وقد نص القانون على إمكانية إرجاء الفصل في طلب رخصة البناء لمدة سنة إذا كان الطلب مقدم أثناء دراسة أداة من أدوات التعمير (POS ou PDAU) وهذا حتى لا تمنح رخصة تخالف ما ستتضمنه هذه الأدوات .

والجهات المختصة بمنح رخصة البناء حسب قانون منحها قانون التهيئة والتعمير لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير .

أولا : منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية القرار المتعلق بمنح رخصة البناء إذا ما كانت البلدية التي توجد بها هذه المناطق المحمية مشمولة ومغطاة بمخطط شغل الأراضي و ذلك بعد استشارة جميع المصالح الإبداء رأيها (المادة 39 من 90 / 29) تذكر المصالح ففي هذه الحالة يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وعلى أربعة نسخ وتكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف وإعطاء رأيها حول المطابقة.

وبعدها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى المعنى في غضون الثلاثة الأشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك طبقا للمادة 01/43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

ثانيا : منح رخصة البناء من قبل الوالي أو الوزير :

ففي هذه الحالة فإن مصلحة التعمير للولاية ، بعد إنهاء إعداد التقرير تقوم بإرساله إلى مصالحه لقد منحت المادة 66 من القانون رقم 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى الوالي وذلك في حالة ما إذا توافر شرطين هما¹:

1 - المادة 66 من القانون رقم 29/90.

- 1- أن لا تكون الأشغال المزمع إنجازها واقعة ضمن مناطق مشمولة بمخطط شغل الأراضي.
- 2- أن تتعلق الأشغال بالبنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية إما بمنشآت الإنتاج و النقل و التوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الإستراتيجية وإما البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49-98 من قانون التهيئة و التعمير وتتمثل في جميع المناطق المحمية.

حيث يتم إيداع الطلب على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي على خمس نسخ ترسل أربعة منها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في غضون 08 أيام من تاريخ استلام الملف لإبداء المصلحة الرأيها على أن يتبع برأي الوالي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه لتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تحضير الملف خلال شهرين من تاريخ استلامها الملف ثم تعيد ثلاثة نسخ منه مرفقة برأيها إلى الوالي قصد إصدار قرار بمنح أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء وهنا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما تجدر الإشارة إلى أن قانون 05/04 قد نص على أنه عندما لا ترد الإدارة عن طلب رخصة البناء ضمن الميعاد القانوني لا يعد قبولاً ضمناً كما كان عليه الحال قبل ذلك¹.

كما أنه يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر بتوافر شرطين اثنين هما:

أ- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز.

ب- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة .

1 - قانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادي الثاني 1425 الموافق ل 14 غشت 2004 يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير . الجريدة الرسمية عدد 51 (28 جمادي الثانية 1425).

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود التعمير

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 عموماً وبرخصة البناء خصوصاً في رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها إما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال السبب أو لآخر.

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

ومنازعات التهيئة والتعمير اهم نص يطبق عليها هو قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له سيما تلك المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم شهادة التعمير والإجراءات الخاصة بالأراضي الواقعة في المناطق المحمية و أخرىها كان قانون المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها 08 - 15 والمراسيم المطبقة له . و تطبيق هذه النصوص يثير منازعات معقدة يصعب في كثير من الأحيان إستيعابها ، فضلا عن تقاسم عدة جهات قضائية الإختصاص في هذا المجال¹.

1 - القانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم احترام رخصة البناء عند الإنجاز أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا وبشرط 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 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير¹ خول 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 خول المشرع الجزائي بعد إثبات المخالفة المعاينة 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 .

1 - القانون رقم 04 / 05 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير .

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري.

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

- القيام بإجراء المطابقة طبقاً لقانون 05/04/المتمم لقانون التهيئة والتعمير والقانون 15/08 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹.

- فرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة.

أولاً: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي رقم 94/07² المادتين 76 و 87 من هذا القانون والجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي : جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق أحكامها ، 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.

1 - القانون 05/04 التهيئة والتعمير .

- القانون 15/08 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

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

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 مدني¹.

كما تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التهيئة و التعمير ، و هذا راجع لطابعها المادي و التقني في معظم الأحيان، لهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية خاصة، بحيث حدد لها شروط و شكليات ن و ضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعمير و التنظيمات المطبقة له، و كذا في بعض النصوص الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني .

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 إقليميا والأعوان المحلفين المفوضين أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04 / 05 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم :

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، وكذلك مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون

1 - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هرمة، الجزائر، الطبعة الأولى 2006. ص. 101.

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.

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 إمامن طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المكلفين المفوضين أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04 / 05 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين للإثبات المخالفة وهم¹ :

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.

1 - المادة 08 من القانون 05/04.

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 استلام 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 الوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية، والقاضي الجزائري غير مؤهل في هذه الحالة الأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 05 / 04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 104¹.

أما في حالة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة 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.

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

1 - المادة 12 من القانون 05 / 04.

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 إلى دراستها في 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 العقوبتين¹.

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج ، كما يجوز للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة 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.

1 - قانون رقم 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1423 الموافق ل 5 فبراير 2003 المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، ج ر ، عدد 10 (29 ذي القعدة 1423).

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائي اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقاً للأحكام التي نص عليه 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 السياحية¹، 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 المدنية²، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

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

1 - قانون رقم 03/03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية - ج ر العدد 11/2003.

2 - الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية يعدل ويتمم بالقانون 01-05 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001،

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.

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 السياحية.

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.. - أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة¹، أو عدم احترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامتنثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية

1 - المادة 50 من قانون 99-01 المؤرخ في 19 رمضان 1419 الموافق ل 6 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة . الجريدة الرسمية عدد 2 (23 رمضان 1419).

المختصة طبقاً للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفاً - كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قراراً 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 الممكنة تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية . . حيث أنه وطبقاً للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقاً للمادة 82 وفقاً لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 01-99.

3 - الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص

بالبناء في المناطق الثقافية بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 04-98 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 قانوناً أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي¹.

1 - المادة 99 من قانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي . الجريدة الرسمية عدد 44 (22 صفر 1419).

ويعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح الممتلكات 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 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹.

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

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

1 - المادة 106 فقرة 03 من القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

النحو الذي سبق التطرق إليه آنفاً، 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 إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها .

كما أنه وكجزء مدني فإنه وطبقاً للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضراراً بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان و ذلك طبقاً للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

كما أنه و بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدين ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الإنتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقاً للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/78 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية¹.

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 منظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

1 - المادتين 48 - 49 من قانون 90 - 29

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 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 الإعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة.

كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقا للمادتين 37، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

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

أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة:

طبقا للمادة 102 من القانون 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 آنفا و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن

1 - قانون حماية البيئة رقم 83-03 المؤرخ في 05 أفريل 1983 ، الجريدة الرسمية العدد 06 الملغى بموجب القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 43 المؤرخ في 20 يوليو 2003.

الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضا الأمر بالإنفاذ 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 طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة : طبقا 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 وبغرامة 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 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹ 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.

1 - قانون رقم 04-20 ماضي في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد رقم 84 لسنة 2004.

كما أنه و طبقا للمادة 71 من قانون 20/04 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 15/08 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 القانون¹.

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

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

- القانون 90 / 29 ، مرجع سابق.

- القانون 04 / 05 ، مرجع سابق.

- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها .
- رفض توقيف الأشغال تطبيقاً لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.
- القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالين 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 القانون¹.

الجزاء المترتبة عن ارتكاب المخالفات

- كل من ينشأ 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،000 دج) إلى مليون (1،000،000 دج) .
- يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100،000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

الغرامة كما تطبق نفس هذه العقوبات ، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافية أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة .

- و كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع و يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة (01) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين ، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وتضاعف الغرامة¹ .

- و كل من يثيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50,000 دج) إلى مائة ألف دينار (100,000 دج)، وفي حالة العود ، يعاقب المخالف بالحبس المدة 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 (20,000 دج) إلى خمس ألف دينار (50,000 دج) .

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

- ويعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20,000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50,000 دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة ويمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً وفي حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (06) ستة أشهر إلى إثنتي عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة .

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

- كما أن كل من لا يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300,000 دج)، وفي حالة عدم إمتثال المخالف ، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف .
- يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتتمام إنجاز الأشغال .
- كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).
- وفي حالة العود تضاعف الغرامة. . وفي حالة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام قانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) 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 (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)¹ .
- كل من يتخذ بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).
- 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.

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

- كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن على حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.
- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو لا فتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى (10.000 دج) 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 (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج).
- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5،000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يضع مواد البناء أو الحصى والفضلات 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)¹.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني.

فيجوز 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 الضرب 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.

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

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

أولاً : أمام قاضي الموضوع

إختصاص قاضي الموضوع هنا يكون على أساس إنتهاك القواعد العامة للتعمير ومخالفة أحكام عقود التعمير والتي تلحق ضرراً شخصياً ومباشراً 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 إلتزام المعني بقيود الارتفاع المقرر.

و هذا طبقاً للمادة 124 و709 و ما يليها من القانون المدني¹ و كذلك 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 سبباً لأضرار 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 باصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل والمناسب في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: " قيود الملكية - إحقاق ضرر الجار - القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني). من المقرر

1 - المادة 124 و709 و ما يليها من القانون المدني.

قانون أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار... و لما كان من الثابت - من قضية الحال - أن قضاة ألا استئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر و مصدره و قضاوا بالزام الطاعن وبتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي الحقه من جراء ذلك. مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون - مما يتوجب رفض الطعن الحالي¹ 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 فان النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه .

ثانيا : أمام قاضي الاستعجال

يخضع القضاء المستعجل إلى ضوابط ، إذا توافرت إستحق صاحب المصلحة هذه الحماية . وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الإستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق ، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الإختصاص² .

وإنه يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الإستعجال في إنتظار 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 الإستعجال وجب عليه التصريح بعدم الإختصاص .

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

1 - ملف رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 مجلة قضائية 1995 عدد أول.

2 - عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء ، Encyclopedia Edition ، Communication ، الجزائر ، 2008، ص 22.

الاستعجالي و هذا يتوافر 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 ومايليها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 299 و ما يليها من قانون رقم 08 - 09 بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق.

وفي حالة البناء بدون رخصة أصلا ، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع من أجل 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»¹.

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

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.

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.

لكن بالرجوع إلى المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ فإننا نجد أنها 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 البناء².

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 .

وجميع 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 .

1 - المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري. الجريدة الرسمية عدد 32 (14 ذي الحجة 1414)

2 - لحسين بن الشيخ اث ملوية، المنتقى في فضاء مجلس الدولة ، الجزء الثاني ، دار هومة ، 2006 ، ص 278.

الفرع الأول: منازعات دعوى الإلغاء.

إن عقود التعمير بإعتبارها قرارات إدارية تسعى الإدارة من خلال إعطائها أو رفض إعطائها تحقيق الرقابة القبلية 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 ومؤسسة ، ولكن في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا .

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

وعليه يثور التساؤل حول منازعات عقود التعمير ، أسس رفع هذه الدعاوى وحالاتها والاجراءات المتبعة فيها و كذا الجهات الإدارية المختصة والصلاحيات الممنوحة لها. وتبعا لذلك فإن النزاعات بين طالب عقود التعمير والإدارة المانحة هي كالتالي¹:

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 .

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

- حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة إلى سحبه.

- 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 مصدرة 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.

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 للرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء¹.

1 - عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارة، مرجع سابق ، ص314.

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 .

فإذا كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم¹.

الحالة الثانية : حالة عدم منح الرخصة

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

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)

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

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

رابعاً . 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 سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد ، فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو عن¹:

1- طريق دعوى أصلية : بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض ، أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية ، وإلى الغرف الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي .

- وفي حالة إلغاء القرار فإمكان المعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها.

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

خامساً: منازعات شهادة المطابقة :

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

1 - القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

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

- مآل دعوى الإلغاء :

لا يملك القاضي سلطة رئاسية على الإدارة وعلى ذلك لا بإمكانه الحلول محلها ، ولا يستطيع التدخل في الإدارة الفعلية ، لكون مهمته تتمثل بالتصريح بالقانون ، وهنا لا يستطيع القاضي إلا أن يبطل القرار الإداري غير المشروع، وإلا لخالف مبدأ الفصل بين الإدارة العاملة والقضاء الإداري¹

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

لكن ذهب القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة ، وكان موقفه مبررا بأن المشرع حدد أسباب الرفض ألزم الإدارة بتعليل موقفها وبالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي وهناك من يرى أن هذا الرفض غير المبرر يعتبر 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 المصالح التعمير للولاية ، فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية والوالي ، وفي حالة الحكم بالتعويض فإنه يقع عليهما معا .

1 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2008، ص520.

- 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 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 المدعي مكتوب فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الأرض تعتبر مساحة خضراء .

وحيث أن ذلك يعتبر قرار بالرفض وكان على المدعي أن يطعن فيه مما جعل دعواه سابقة لأوانها إلا أن التساؤل يثور من أجل الإجابة 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

إن قانون 08 / 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجديد¹ قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع حدا لاختلاف الآراء الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية الصادرة في هذا الشأن ، بحيث نص القانون 09/08 على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة و ذلك للقيام بالتدبير أو الإجراء المطلوب الذي يلزم الإدارة والذي سبق الحكم به أي المنصوص عليه في الأمر أو الحكم أو القرار ، مع تحديد أجل للتنفيذ طبقا للمادة 978 منه والتي تنص على أنه : (عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها

1 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. قانون رقم 09-01 مؤرخ في 29 صفر عام 1430 الموافق 25 فبراير سنة 2009 يعدل ويتمم الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات.

لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة ، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك ، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء)

كما يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد يعينه القاضي إذا لم يسبق وأن طلبه الخصوم من قبل حيث تنص على أنه عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة ، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد ويكون تنفيذ أو الحكم أو القرار تحت طائلة الغرامة التهديدية التي تكون مستقلة عن تعويض الضرر طبقاً لأحكام المادة 981 من القانون المذكور أعلاه حيث جاء في نصها أنه في حالة عدم تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار القضائي ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك بتحديد إجواز لها تحديد أجل التنفيذ والأمر بغرامة تهديدية ¹ .

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

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

الجهة القضائية المختصة

للمدعى أن يرفع دعواه حسب قواعد الإختصاص المدنية في قانون الإجراءات المدنية طبقا للنص المادة 07 و 274 منه و عليه فسواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو من الغير فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى جهات القضائية الآتية :

أولا : إذا كان الطعن موجها ضد الوزير المكلف بالتعمير ، فإن الاختصاص يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الاجراءات المدنية و كذا المادة 1/09 من القانون العضوي 98-01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله¹.

ثانيا : إذا كان الطعن موجها ضد الوالي فإن الاختصاص يعود للمجالس القضائية الجهوية الخمسة وهي : الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، بشار و ورقلة ، طبقا للمادة 07 من قانون الاجراءات المدنية و هذا بصفة إنتقالية إلى حين التنصيب الفعلي للمحاكم الإدارية طبقا للقانون رقم 98-02 المتعلق للمحاكم الإدارية المادة 08 منه² .

ثالثا : إذا كان الطعن موجها ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الإختصاص يعود للغرف الإدارية المحلية للمجالس القضائية كذلك حسب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية .

و تجدر الملاحظة أن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الاختصاص يؤول للغرفة الإدارية للمجلس القضائي المختص طبقا للمادة 07 قانون الاجراءات المدنية ، إلا أنه و فيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لا بد للقاضي أن يتأكد جيدا من طبيعة تصرفه هل مرده تصرفا صادرا

1 - قانون عضوي رقم 18-02 مؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1439 الموافق 4 مارس سنة 2018 ، يعدل ويتم القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 98-356 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 1998 المحدد لكيفيات تطبيق احكام القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-195 المؤرخ في 22 مايو سنة 2011.

باعتباره ممثلاً للدولة أو باعتباره ممثلاً للبلدية ، ففي الحالة الأولى فإن التعويض سيكون على عاتق الدولة و ليس الجماعة المحلية ، و في الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية ، و كذلك الشأن فيما يخص الوالى و لهذا ينبغي على القاضي كذلك أن ينص صراحة على ذلك في حكمه أو في المنطوق حتى لا ينفذ الحكم في غير محله و على غير الجهة المحكوم عليها.

إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فنجده ضمناً ألغى الغرف الإدارية الجهوية وذلك من خلال ما جاءت به المادة 800 التي تنص على أن : المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، تختص بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها).

كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه: (تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .

- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية الأخرى ذات الصبغة الإدارية.

- دعاوى القضاء الكامل .

- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة ¹ .

1 - قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي فإن دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية فور بدء سريان القانون الجديد ستصبح من اختصاص المحاكم الإدارية.

الفرع الثاني: دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة

إن مسؤولية السلطة العامة في مجال العمران تقوم أساساً 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 المعلل بعدم مطابقة شهادة التعمير أو الرخص المختلفة (رخص البناء ، رخص التجزئة ، الهدم ...) أو الأشكال غير المشروعة لهذه الرخص كما تكون أيضاً 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 الإدارة¹.

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

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

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

1 - قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

خلاصة الفصل الأول :

ومنه نستنتج أن نزاعات تتعلق أساسا بإلغاء القرار أو المنع الصادرة عنها ، أو تعويض الأضرار الناجمة عن أخطائها أو نشاطها ، و لما كانت أدوات البناء والتعمير تحمل من الخصوصية ما يجعل تنفيذها يلحق أضرارا بالمخاطبين بما ، كفلت القوانين والتنظيمات لاسيما المتعلقة بمواد البناء والتعمير آلية لجبر الأضرار و التعويض عنها ، وهي دعوى المسؤولية الإدارية أو التعويض أمام المحاكم الإدارية بالأصل أو مجلس الدولة بالارتباط، والتي تتطلب شروطا شكلية تتفق فيها مع جميع الدعاوى والمتمثلة أساسا في الشروط المتعلقة بالطاعن من صفة ومصلحة شخصية أو للغير ، وشروط متعلقة بالقرار السابق أو بميعاد الطعن بالتعويض، كما تتأسس دعوى المسؤولية الإدارية والتعويض على أساس الخطأ بجبر الأضرار الناتجة عن تصرف الإدارة الخاطئ ، والمتمثل في منح القرارات الإدارية المتعلقة بتراخيص أو شهادات البناء والتعمير غير المشروعة أو تعطيله ، أو المسؤولية الإدارية دون خطأ والمتمثلة في أساس نظرية المخاطر والإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة .

تمهيد :

منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة التعمير¹ المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وأخيرا القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبني توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة التهيئة والتعمير ، ومن أجل التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة وهذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني وكذا ميكانزمات رقابة قبلية تفرض على كل من يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييح أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .

إلى جانب هذه الرقابة القبلية فإن المشرع فرض رقابة بعدية تضمن متابعة وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الانتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لاستقبال الجمهور .

وهذا ما سنفصل الحديث فيه من خلال تعرضنا لآليات الرقابة القبلية (في المبحث الأول) ولآليات الرقابة البعدية (في المبحث الثاني) .

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

المبحث الأول: آليات الرقابة القبلية

آليات الرقابة القبلية هي عبارة عن حد أدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم الإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا ، وتشمل الشكل الخارجي للبناء ، مكان إنجازه ، الابتعاد عن الطريق ، احترام العلو وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة ، توصيل المياه الصالحة للشرب وغيرها ، ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح عقود التعمير وعلى رأسها رخصة البناء.

وآليات الرقابة القبلية تتمثل أساسا في القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه الإنجاز أي بناء هذا فضلا عن رقابة عن طريق أدوات التعمير والشهادات والرخص التي نص عليها القانون الفرض التوجهات المسطرة في أدوات التعمير ، وتتمثل أدوات التعمير في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS).

المطلب الأول: رقابة عن طريق أدوات التعمير

من أهم الضمانات التي جاء بها القانون رقم 90 / 29 هو أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير ، وتتمثل أدوات التعمير في¹ :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .

2- مخطط شغل الأراضي POS.

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة للتخطيط والتسيير الحضاري الأساسية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات ، ويأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض.

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بما أنه من أدوات التعمير فهو له جانبين، جانب قانوني وجانب تقني بحت¹.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة و هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري حيث يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما يضبط قواعد التعمير ويحدد على وجه الخصوص :

- الشروط التي تسمح بترشيد المساحات ورقابة النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة و الموقع والمناظر .

- تخصيص الأراضي المشاريع التنمية الحالية والمستقبلية .

- حماية الارتفاقات الضرورية لجميع المواقع والتجهيزات .

- تقسيم تراب البلدية إلى قطاعات والتي تتمثل فيما يلي :

* القطاعات المعمرة.

* القطاعات القابلة للتعمير .

* القطاعات ذات التعمير المستقبلي .

* القطاعات الغير قابلة للتعمير.

1 - Djilali adja et Bernarde Drobenco. Droit de l'urbanisme. Édition Berti .2007.p137

أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية حيث يتكفل ب :

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية .

- توسع المباني السكنية .

- تمركز المصالح والنشاطات .

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ، ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري ، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل ، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء ، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة . وهو الأداة الثانية للتعمير ويهدف من خلال الدراسة الحي من أحياء المدينة أو مجموعة أحياء إلى تقنين المساحات والنسيج العمراني والتي تشمل جزء من القطاعات المعمر والقابلة للتعمير وينشأ في إطار احترام التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يحدد بصفة دقيقة حقوق استعمال الأرض والبناء ، ويهدف مخطط شغل الأراضي إلى ¹ :

- تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المبنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي .

- تعيين الكمية الدنيا أو القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

ومخطط شغل الأراضي يتكون مما يلي :

- المستندات البيانية أو المخططات وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد وأحكام .
- مذكرة تمهيدية تبرر حسابات أحكام مخطط شغل الأراضي وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والبرامج المسطرة للبلدية حسب التنمية المستقبلية .
- حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرضية والمعبر عنها بمعامل شغل الأرضية ومعامل منشأ الأرضية وكل التصريفات والخدمات المستقبلية .
- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء.
- المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات وميزات طرق المرور . - تحديد الارتفاقات .
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها ومراقبتها .
- التكفل من خلال المشاريع العمرانية بالمظهر الوظيفي والشكلي للمدينة .
- التعريف بالنظم أو التكوينات المختلفة التي تسمح للمدينة بتطور عمراني منتظم ومنسجم .
- طبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية .
- المناطق الواجب حمايتها¹.

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الرخص و الشهادات

القانون رقم 90 / 29 نص على شهادات و ترخيصات مسبقة يجب الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في بناء أو هدم ضبقت إجراءاتها وكيفيات الحصول عليها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006¹ الذي جاء تطبيقا له وأخيرا القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

وتتمثل هذه الرخص والشهادات في شهادة التعمير ، رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة الهدم وشهادة المطابقة وهي عبارة عن شهادات ورخص تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير أو تعطي معلومات حول حقوق البناء في عقار ما .

الفرع الأول: رقابة عن طريق الرخص

لقد وضع المشرع ثلاث أنواع من الرخص وهي كل من:

- رخصة البناء .

- رخصة الهدم

- رخصة التجزئة.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 7 يناير سنة 2006 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك - ج ر العدد 1، 2006.

أولاً: رخصة البناء Permis de construction

1 - مفهومها:

رخصة البناء هي قرار إداري فردي عن طريقه فإن سلطة إدارية ترخص أشغال البناء والمشروع يجب أن يحترم القواعد المطبقة ، من خلال هذا التعريف فإن رخصة البناء هي ضرورة لجميع أعمال البناء¹.

فهي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير ، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها الأسوار والترميمات ما عدا البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابه فهي معفاة من رخصة البناء طبقاً للمادة 53 من قانون 90/29 والمادة 13 من قانون 08 / 15.²

وتصدر رخصة البناء بموجب قرار إداري ، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه بعد التأكد من احترام الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المجسدة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمخططات الخاصة .

وتشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ويمنع القيام بتشديد أي بناية مهما كانت طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً، ومنح رخصة البناء في المناطق المحمية كالأراضي ذات طابع التراث الثقافي أو الطابع السياحي أو الطابع الفلاحي متوقف على موافقة الوزارات الأخرى ، فلا بد من استشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية ووزارة الفلاحة

1 - H. Jacquot: Permis de construire;generalite;champ d application .edition DALLOZ Paris .page14

2 - قانون رقم 15/08، مرجع سابق .

فيما يخص الأراضي الفلاحية و كذا وزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي وهذا قبل تسليم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح المختصة يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص. كما يمكن حسب القانون الجديد 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء .

أ - رخصة البناء على سبيل التسوية :

هناك مفهوم جديد لرخصة البناء حسب آخر التعديلات بموجب القانون 15/08 حيث إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ، يمكن للجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفي هذه الحالة ، وفي أجل (06) ستة أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد ، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته ، إيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية تفصل لجنة الدائرة بإصدار قرار الموافقة أو قرار الرفض أو قرار الموافقة المقيدة ، ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً¹.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح رخصة البناء على سبيل التسوية.

1 - المادة 41 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .

ب - ملف رخصة البناء :

يتكون ملف رخصة البناء مما يلي :

- طلب موقع حسب الاستمارة القانونية يقدم من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

- المخططات منجزة ومؤشرة من طرف مهندس معماري.

- عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري في كل الحالات .

ويرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به ، في جميع الحالات في خمس (05)

نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض.

ج - دراسة الملف :

فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض و في خمسة نسخ . ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه¹ .

د - الجهات المخولة بمنح رخصة البناء:

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة وهي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير².

1 - المادة 37 من المرسوم 91 - 176.

2 - أعرم يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة، الجزائر ، 2005، ص 31.

1- منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

* باعتباره ممثلاً للبلدية :

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي طبقاً لنص المادة 34 من قانون 90-29¹، وهذا بعد استشارة عدة مصالح معنية كمصالح الحماية المدنية في حالة البناءات التي تستقبل الجمهور ، مديرية الفلاحة في حالة البناءات الخاصة بالاستغلال الفلاحي ، المصالح الثقافية والسياحية عند وجود مشروع البناء في أماكن مصنفة .

ففي حالة اعتباره ممثلاً للبلدية عليه أن يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ و تكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف و إعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

* باعتباره ممثلاً للدولة

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة وذلك في حالة غياب مخطط شغلا الأراضي .

يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير و البناء بالولاية للإبداء رأيها و ذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب³.

1 - المادة 24 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

2 - المادة 1/43 من مرسوم 91-176.

3 - المادة 41 من المرسوم 91 - 176.

و تمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها و هذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من ايداع الطلب.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصة بناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب المعني في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب

2 - منح رخصة البناء من قبل الوالي:

تمنح رخصة البناء من الوالي وذلك في الحالات الآتية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية.
 - منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية.
 - البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44- 45 - 4746-49- 98 من ق 90-29 وهي جميع المناطق المحمية و بعد موافقة الهيئات المعنية¹.
- و يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42 من مرسوم 91-176

3 - منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير :

تمنح رخصة البناء من الوزير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع الهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

1 - قانون رقم 90/29، مرجع سابق .

ه - مدة سريان رخصة البناء

وبعد أن كانت رخصة البناء تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء طبقاً لأحكام المادة (49) من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 أصبحت رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها طبقاً للمادة 06 من قانون 08 - 15 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

ثانياً: رخصة الهدم **Permis de demolir**

مفهومها:

رخصة الهدم واجبة لكل عملية مادية تؤدي إلى هدم كلي أو جزئي من بناية¹ لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية البناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم.

حيث تشترط في كل عملية هدم لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة ، علماً وأنه بالنسبة الهدم البناءات الآيلة للسقوط فإن المرسوم رقم 176/91 نص في المواد 75 وما يليها على إجراءات خاصة يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليمياً باعتبار أن في مثل هذه الحالات البلدية مسؤولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص ، وتتعلق رخصة الهدم بالقيام بأشغال هدم مبني وبناء مشروع آخر . تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال الثلاث سنوات (03) الموالية.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة².

1 - Pierre soler Couteux. Droit de l'urbanisme .Daloz 3 edition Paris 2000.page 283.

2 - المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176

ملف رخصة الهدم:

- طلب رخصة الهدم من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية.
- عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري .
- ملف تقني (مخططات وتقرير الهدم).

دراسة الملف

- ملف الهدم يودع لدى البلدية محل موقع البناية على مستوى المصلحة التقنية لدراسته وذلك في (05) خمس نسخ .
- ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها ، ويحدد أجل التحضير بثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب .
- تعين على المصالح والهيئات التي تم استشارتها إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد من ابتداء تاريخ استلام طلب إبداء الرأي
- نشر وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل هذه الفترة . يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعين بوثائق شرعية¹.

1 - سماعين شامة - النظام القانوني للتوجيه العقاري - دار هومة - ص 223- 224 .

ثالثا: رخصة التجزئة Permis de lotir :

مفهومها:

رخصة التجزئة هي ترخيص إداري إجباري لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو عدة بنايات تهدف إلى تقسيم الملكية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة ، مدة صلاحيتها ثلاث سنوات للشروع في إنجاز التجزئة والتجزئة حسب قانون 15/08 هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير .

ويمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة، كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير ، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة¹.

يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني 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 المفعول².

المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير و تسليمها.

1 - المادة 04 من القانون 08 - 15 .

2 - المادة 73 من القانون 08 - 15.

- تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن القرار.

- إذا لم تستكمل الأشغال خلال الأجل المحدد في القرار (ثلاثة سنوات كحد أقصى).

ملف رخصة التجزئة

- المخططات من طرف مهندس معماري معتمد .

- طلب رخصة التجزئة حسب الاستمارة القانونية يقدم من طرف صاحب الملكية أو وكيله.

- نسخة من عقد الملكية .

- مخطط وضعية.

- مخطط شبكات الطرق المختلفة للإنجاز.

- دفتر الشروط .

دراسة الملف -

الملف يودع لدى البلدية على مستوى المصلحة التقنية في خمس (05) نسخ.

- بعد دراسته على مستوى البلدية يرسل إلى مصلحة التعمير .

- بعد الدراسة مع المصالح المعنية مثل مديرية الري، مديرية الأشغال العمومية ومصالح أخرى

عند الضرورة، تجمع الآراء وعندما تكون الآراء موافقة يرسل الملف مع الموافقة إلى البلدية.

- تقوم البلدية بإعداد القرار وتسليم رخصة التجزئة .

تسليم الرخصة:

- 3 أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية .
- 4 أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة .
- 4 أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئيات الواقعة في المناطق الخاصة .
- 4 أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية .

الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات

أولاً: شهادة التعمير Certificat d'urbanisme

تمنح بناء على طلب كل ذي مصلحة تحدد فيها حقوق البناء والارتفاقات في العقار المعني ، يبين فيها أيضا الطرقات والمنشأة الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها وهذا للإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية ولاسيما منع البناء ، وتبين هل العقار قابل للبناء¹، وأضاف المرسوم التنفيذي 06 / 03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 وجوب ذكر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في شهادة التعمير .

تعريفها: شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني ، تبين فيه حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار ، كما تحدد الشروط العمرانية والمعمارية لأي قطعة صالحة للبناء .

1 - H.Jacquot: Certificat d urbanisme. Dalloz 1996.page 32

ملف شهادة التعمير :

- طلب خطي من المعني مع عنوان القطعة (مخطط الوضعية) + عقد الملكية.

دراسة الملف :

- يودع الملف على مستوى البلدية لمحل موقع الأرضية.

- يرسل الملف إلى مصلحة التعمير .

- يدرس الطلب على أساس آراء المصالح والمديريات المعنية.

- تحضر شروط التعمير بواسطة إرسال .

- تقوم البلدية بتسليم شهادة التعمير بكل شروط و احتياطات التعمير للقطعة المطلوبة .

أجال التسليم :

يجب أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب التأجيل الممنوح الحد الأقصى سنة، وفي حالة ما كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.

وتعد شهادة التعمير ملغاة سنة واحدة (1) سنة بعد تبليغها.

ثانيا: شهادة التقسيم **Certificat de morcellement**

شهادة التقسيم هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع فهي تخص فقط العقارات المبنية ونصت عليها المادة 59 من قانون 90 - 29 على أنها شهادة تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يزمع تقسيمه على قسمين أو عدة أقسام¹

وشهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري.

1 - المادة 59 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

تكوين الملف

- طلب شهادة التقسيم ممضي من طرف المالك.
- عقد الملكية .
- ملف تقني يشمل تصميمًا للموقع ومخططات كتلة البناء.

دراسة الملف

- يودع الملف على مستوى البلدية محل وجود قطعة الأرض في خمس (05) نسخ.
- يرسل بعد الموافقة إلى مصلحة التعمير تتم الدراسة وفق الشروط المعمارية والعمرانية. يرسل بعد الموافقة إلى البلدية .
- إعداد شهادة التقسيم. تسليم شهادة التقسيم تحضر شهادة التقسيم وتسلم بنفس الأشكال الخاصة برخصة التجزئة (مادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91)¹.
- وتعد شهادة التجزئة ملغاة ، 1 سنة بعد تبليغها

ثالثا: شهادة المطابقة certificate de conformite

مفهومها

عند انتهاء أشغال البناء فإنه يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي حسب الحالة ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء

1 - المادة 30 من قانون رقم 176/91، مرجع سابق .

ويعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ولا يمكن أي مالك شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها.

ويثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990¹ المعدل والمتمم يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة مادة 10.

وتطلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال المسلمة بواسطة رخصة البناء حيث تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وتعتبر شهادة المطابقة تأكيد على احترام صاحب رخصة القواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير

وتعد شهادة المطابقة إجبارية لإعداد سند ملكية البناء المنجز كما يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة (مادة 11 من قانون 08 - 15)²

لكن بصدر القانون 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فإن الحالات التي تعطي فيها شهادات المطابقة توسعت أكثر وأصبحت تشمل الحالات الآتية:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء³

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

2 - المادة 11 من قانون رقم 15/08، مرجع سابق .

3 - المادة 15 من القانون 15/08، مرجع سابق .

تكوين الملف .

- طلب خطي .

- قرار رخصة البناء دراسة الملف .

- يودع الملف على مستوى البلدية لمكان البناء في أجل ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء الأشغال
تصريحا يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال.

- مرسوم تنفيذي رقم 03-06 مؤرخ في 7 يناير سنة 2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم
91176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة
التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك .

المبحث الثاني: آليات الرقابة البعدية

الرقابة البعدية هي التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير والبلدية إلى جانب
شرطة التعمير والأعوان المؤهلين قانونا أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة عقار من
أجل البناء فيه وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تجسد في محاضر معاينة وتنتهي
بتسليم شهادة المطابقة التي نص عليها المشرع كشرط بعد إتمام الأشغال للترخيص بالسكن أو
استقبال الجمهور حسب نوعية البناء.

المشرع نص في ضل القانون رقم 29/90 على وسائل رقابة بعدية¹ لكن نظرا لعدم
نجاحتها وبروز بعض الثغرات اضطر إلى التدخل بموجب القانون 04 / 05 المؤرخ في 14
أوت 2004، وأخيرا بموجب القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد
قواعد البناء وإتمام إنجازها وهذا عن طريق النص على إجراءات جديدة من أجل فرض قواعد
أكثر فعالية .

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

المطلب الأول: هيئات الرقابة البعدية

هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان :

النوع الأول: الأجهزة الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة، وهي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتة و حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال¹ و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك.

النوع الثاني : شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

الفرع الأول: هياكل الرقابة الإدارية

يوجد العديد من الهيئات التي تمارس دور في ميدان التهيئة و التعمير والتي تتدخل في عدة مستويات سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي ، وتتلخص المهام الرئيسية التي تتدخل فيها فيما يلي :

- تطبيق السياسة الوطنية والمحلية للتعمير .
- تنفيذ قواعد التعمير.
- ممارسة سلطات الضبطية.
- تحقيق مهمات التهيئة.

1 - سماعين شامة ، مرجع سابق، ص216

أولاً: الإدارة المركزية

1- الوزارة

التهيئة والتعمير تهم العديد من الوزارات وليس فقط وزارة السكن والعمران فهو حقل مقسم بين العديد من الوزارات التي تكون الحكومة.

- وزارة السكن والعمران. إبتداء من سنة 1999 و من أجل إيجاد حل لأزمة السكن ألحقت السلطات العمومية ميدان التعمير إلى وزارة السكن

- وزارة البيئة والتهيئة العمرانية

- وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

- وزارة الثقافة .

- وزارة السياحة.

2 - المفتشية العامة

المرسوم التنفيذي رقم 08 - 388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المنشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها¹ وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم يأتي تطبيقاً للقانون 08 / 15 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

تتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني ، ويشير النص في هذا الصدد إلى أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم مصالح العمران بإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 08 / 389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها .

حيث تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقيّة للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا.

كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقيّة للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا¹.

وتتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء كما أنها مؤهلة في هذا الصدد بمباشرة كل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يرمي إلى تطبيق القانون والتنظيم في مجال العمران والاستخدام الأمثل للعقار وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

- اقتراح كل إجراء ، قانونيا كان أو ماديا ، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني .

1 - قانون رقم 388/08 ، مرجع سابق .

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

- تسيير على المستوى المركزي البطاقية الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور.

- كما تتولى المفتشية العامة ، فضلا عن ذلك كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء¹.

تؤهل المفتشية العامة لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها ، وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للفضاء .

وتقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه ، ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة.

يدبر المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به .

3- المفتشية الجهوية:

تعريفها : المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة مهمتها العمران والبناء وحماية الإطار المبني .

وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني .

1 - قانون رقم 388/08 ، مرجع سابق .

حيث أنه بالإضافة إلى إنشاء المفتشية العامة تم إنشاء تسع (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 / 389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 الذي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها و عملها¹.

وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي.

وتم تحديد مقرات هذه المفتشيات الجهوية في كل من الجزائر العاصمة، وهران، سيدي بلعباس، بشار، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة، وقسنطينة.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم يأتي تطبيقاً للقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ويرمي هذا القانون إلى القضاء على حالة عدم استكمال البناءات ومطابقة البناءات التي تم إنجازها أو في طور الانجاز قبل إصدار هذا القانون وتحديد شروط شغل البناءات واستغلالها. كما يرمي إلى ترقية إطار مبني جميل ومهياً بشكل منسجم والى وضع إجراءات رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد العمران.

كما أنها مطالبة بالسهر على قانونية تسليم عقود التعمير واتخاذ الإجراءات الرامية إلى محاربة جميع أشكال البناء غير القانونية والهشة والفوضوية أو غير المكتملة.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 389/08 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها .

مهامها

وتكفل المفتشية الجهوية ، في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء ، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية¹ :

- وتتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني.

- أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران وإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني.

- كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقية الوطنية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا.

- وتتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء كما أنها مؤهلة في هذا الصدد بمباشرة كل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يرمي إلى تطبيق القانون والتنظيم في مجال العمران والاستخدام الأمثل للمكان.

- كما أنها مطالبة بالسهر على قانونية تسليم عقود التعمير واتخاذ الإجراءات الرامية إلى محاربة جميع أشكال البناء غير القانونية والهشة والفوضوية أو غير المكتملة.

1 - قانون رقم 389/08 ، مرجع سابق .

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء .
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية .
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية ، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني¹.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل .
- تطور الإعلام وتقوم بتخسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.
- ويدير المفتشية الجهوية مفتش جهوي يعين طبقا للتنظيم المعمول به.

1 - قانون رقم 388/08 ، مرجع سابق .

ثانيا: الإدارة اللامركزية للتعمر

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتته و حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح الضمان ذلك.

1- الولاية

تمثل الولاية قاعدة اللامركزية في التسيير والوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي والمجلس الشعبي الولائي دورا هاما في مجال التهيئة والتعمير¹.

و يوجد على مستوى كل ولاية ثلاث 03

مديريات، مديرية التعمر و الهندسة المعمارية والبناء (DUAC) ومديرية السكن (DL) ومديرية التجهيزات العمومية (4)(DEP). وتتمثل مهامهم كالأتي :

أ- مديرية التعمر و الهندسة المعمارية و البناء (DUAC)

تتمثل مهام مديرية التعمر والهندسة المعمارية و البناء (DUAC) فيما يلي:

- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمر و البناء .

- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمر و تنفيذها.

1 - القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 هـ الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، ج ر عدد 15 (16 رمضان 1410).

- قانون رقم 12-07 مؤرخ في مؤرخ في 28 ربيع الأول عام ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12، 2012 .

- السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير نظام التعمير و احترام النوعية المعمارية للبناء و حماية المعالم التاريخية و الثقافية و الطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبنى وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و المناخية و تهيئة العقار.
- تتولي جمع مجمل المعطيات المستغلة و المتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده .
- السهر على التحكم في تكنولوجيات البناء التي تخص الإطار المحلي و تكاليفه¹.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير و دراستها و تنفيذها.
- إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير و ضمان مراقبتها . متابعة دراسات التهيئة و التعمير الرامية إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي، بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري و التهيئة العقارية و متابعتها .
- القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها وإدماجها.
- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية والمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير و الهندسة المعمارية.

ب: مديرية السكن و مديرية التجهيزات العمومية (DL-DEP)

تكلف مديرية السكن و مديرية التجهيزات العمومية (DL - DEP) للولاية بما يلي :

1 - قانون رقم 09/90، مرجع سابق .

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسة السكن تتكيف مع ظروف و خصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بالنموذجية¹.
- توفير بالاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية و المبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم.
- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للإطلاع على الدراسات و الأشغال و كذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها و الإعتمادات الممنوحة .
- تولي متابعة و جمع عمليات الدراسة و استغلالها و إنجاز التجهيزات العمومية و كذا اقتصاد البناء.
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال المحاسبة العمومية و الصفقات الإشراف على الدراسات.

2 - البلدية

هي الجماعة الإقليمية الأساسية و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللجنة منتخب بلدي و له أن يستعين بأي

1 - DROIT DE L 1 urbanisme Djellali adja et Bernarde Drobenco. Droit de 1 urbanisme.edition Berti 2007 p 61.

- شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة و عرضها للتداول¹ ويتجسد مجال عمل لجنة التهيئة العمرانية والتعمير في ما يلي:
- حماية المدينة من انتشار البناء اللاشعري بطريقة فعالة .
- تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر كامل التراب البلدي.
- توطيد الطرقات والمشاريع العمومية كي لا يستولى عليها البناء الغير شرعي.
- توطيد الطرقات والشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي والكهرباء من الإيصالات الغير شرعية.

- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة والشوارع لوضع مواد البناء وغيرها.
- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقومون بالبناء الذاتي باحترام المخططات المؤشرة والتوصيات الخاصة بطريقة البناء.
- تسوية الوضعية الإدارية لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها بالتنسيق مع مديرية الري².

الفرع الثاني: أشخاص الرقابة الإدارية

يتمثل أشخاص الرقابة الإدارية في شرطة التعمير و هم الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية و الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات عقود التعمير وإثباتها ينقسمان إلى قسمان:

- أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص العام.
- أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص الخاص.

1 - المواد 22، 23، 24 من قانون البلدية 90 - 08، مرجع سابق .

2 - موقع وزارة السكن والعمران و المدينة على الانترنت <http://www.mhuv.gov.dz>

أولاً : أشخاص الرقابة الادارية ذوي الاختصاص العام

خول القانون بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن الجرائم من قبل شرطة عمرانية ثم استحداثها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها بمختلف القوانين، نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان التهيئة والتعمير و كذا ضرورة التدخل الصارم من أجل المناطق المحمية و معاقبة المخالفين، فكان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمي بشرطة التعمير.

وعليه أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان لكل من : رؤساء المجالس الشعبية البلدية. ضباط الدرك الوطني -محافظو الشرطة-. ضباط الشرطة ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع ، بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذي أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.

- ضباط وضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل¹.

1 - المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية .

ثانيا: أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص الخاص

لقد نصت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات عقود التعمير وذلك على النحو الآتي:

1- الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير¹

لقد نص القانون 90 | 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1 ديسمبر 1990

يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

ويصدر القانون 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون 90/

29 (1) | فإنه خول البحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به فإنه أضاف كل من:

- مفتشي التعمير .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .

2- الأعوان المحددين في قانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس

المعماري قانون رقم 06/04 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 - 07

والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري².

1 - قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

2 - قانون رقم 05/04 ، مرجع سابق .

يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، مفتشو التعمير والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في الولاية بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير .

3 - الأعوان المحددين في قانون القواعد المتعلقة بالفندقة¹

قانون 99 / 01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة يخول البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها كل من:

- مفتشي السياحة .

- أعوان المراقبة الاقتصادية.

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية . (1) مادة 69 من 99 01 للمفتشين المذكورين طلب القوة العمومية في حالة إعاقتهم في أداء مهامهم، ويترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها وكذا كل التصريحات التي تلقاها .

ويوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

يرسل المحضر حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام . مواد 69 / 70 / 71.

1 - قانون 99 / 01 ، مرجع سابق .

4- الأعدان المحددين في القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹

لقد حدد قانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الأعدان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بأحكام هذا القانون حيث نص على أنه يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات أحكام هذا القانون كل من :

- ضباط وأعدان الشرطة القضائية .

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة .

يترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها ، و يوقع كل من العون المعاین ، المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها و التصريحات التي تلقاها .

يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا و/أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة (المادة).

1 - قانون رقم 01/03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، 2003.

5 - الأعراف المحددين في القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ¹

لقد نص القانون رقم 02-03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ على الأعراف المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون:

- ضباط وأعراف الشرطة القضائية.

- مفتشو السياحة.

- مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية .

- مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش .

- مفتشو البيئة .

و يترتب عن معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعين المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها ، و يوقع كل من العون المعين ومرتكب المخالفة المحضر ، وفي حالة رفض المخالف التوقيع ، يبقى هذا المحضر ذي حجية إلى غاية إثبات العكس . ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

1 - قانون رقم 02/03 مؤرخ في 17 فبراير سنة يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ - ج ر العدد 11، 2003.

6- بالنسبة للأعوان المحددين في قانون حماية التراث الثقافي¹:

ينص القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون ومعاينتها ، فضلا عن ضبط الشرطة القضائية وأعوانها ، الأشخاص الأتي بيانهم :

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

ويمكن لكل جمعية تأسست قانونا وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .

- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

7- الأعوان المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة²:

لقد نص القانون رقم 03 / 10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة في نسختين ، ترسل إحداهما إلى الوالي والأخرى إلى وكيل الجمهورية حسب نص المادة 101 من قانون 10/03.

وقبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم ، يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة و نصها هو (أقسم بالله العلي العظيم أن أؤدي وظيفتي بأمانة وإخلاص وأن أحافظ على سر المهنة وأسهر على تطبيق قوانين الدولة).

1 - قانون رقم 04/98، مرجع سابق .

2 - قانون 10/03 مؤرخ في 19 جمادي الأولى 1424 الموافق 19 يوليو 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، 2003.

وتثبت كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بموجب محاضر لها قوة الإثبات. ترسل المحاضر تحت طائلة البطلان ، في أجل (15) يوما من تحريرها إلى وكيل الجمهورية وكذلك إلى المعني بالأمر.

8 - في الأعوان المحددين في قانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه¹.

لقد نص القانون رقم 02 / 02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على الأعوان المؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات. لقد نصت المادة (37) من قانون 02/02 على الضباط المؤهلين بمعاينة وإثبات المخالفات لعقود التعمير في المناطق الساحلية وحددتهم في: ضباط الشرطة القضائية وأعاونهم وكذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة ويتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

9 - الأعوان المذكورين في قانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

يلزم أعوان الدولة وأعاون البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة ، في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة .

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

1 - قانون رقم 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1423 الموافق ل 5 فبراير 2003 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، ج ر ، عدد 10 (29 ذي القعدة 1423).

المطلب الثاني: إجراءات ووسائل الرقابة البعديّة

وسائل الرقابة البعديّة حسب قانون 90 / 29 للتهيئة والتعمير هي بالدرجة الأولى فرض التزامات وقيود على المرخص له بالبناء من أجل إخطار الإدارة ببداية الأشغال لتمارس رقابتها البعديّة عليه.

كما أن القانون 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جاء ليدعم أكثر الرقابة البعديّة عن طريق وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتأسيس تدابير رديّة في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير¹.

الفرع الأول: وسائل الرقابة البعديّة

أولاً . الالتزامات و القيود التي تفرضها عقود التعمير :

حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم. كما نص قانون 08 / 15 على أنه يهدف إلى تأسيس تدابير رديّة في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير².

يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

ويجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال أن ينجزوا بناياتهم في الأجال المحددة في رخصة البناء.

1 - قانون 15/08، مرجع سابق.

2 - المادة 01 من قانون 15/08 .

هناك عدة قيود و التزامات تقع على عاتق المرخص له بالبناء لا بد من احترامها سواء عند البدء في إنجاز أشغال البناء أو أثناءه و عند الانتهاء منها كذلك الهدف منها هو إعلام الإدارة و إخطارها بالقيام بأشغال البناء و التعريف به و حماية للغير وإعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة عملية البناء و هي تتمثل فيما يلي:

- يجب على الشخص المستفيد من رخصة البناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد مقابل وصل .
- يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء ، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر ذلك ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز . .
- في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة لابد من إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا مابين هذه المساحات ومكان الأشغال .
- في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلى المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لاستئناف الأشغال ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير طبقا للنص¹.

1 - قانون 15/08، مرجع سابق.

ثانيا : شهادة المطابقة: Certificat de conformite

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء وأخذ مفهوم شهادة المطابقة مفهوم أوسع بصدر القانون 08 / 15 حيث عرفها على أنه (الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.)

إذن فيثبت تحقيق المطابقة عن طريق شهادة المطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية ويعد إلزاميا إتمام اشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

يمكن تسليم شهادة المطابقة سواء عن كل البناية المنجزة أو حسب الحصة المنجزة.

تنص المادة 56 من قانون 29-90¹ على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة « . كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي . " كما تعرض المرسوم التنفييني 91-176 لشهادة المطابقة بالمواد 60-54.

وفي قانون 08/15 أخذ مفهوم تحقيق المطابقة توسع أكثر بحيث أصبح يمكن تحقيق مطابقة البناءات يشمل البناءات سواء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز.

1 - قانون 29/90، مرجع سابق.

أولاً : إجراءات تسليم شهادة المطابقة :

- من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز ، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية .
- يتم إعداد التصريح في خمس (05) نسخ طبقاً للاستمارة .
- في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة 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 المطابقة¹.
- ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الانتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن الإخطار بإنهاءها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه إلى مديرية التهيئة و التعمير على مستوى الولاية .
- تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً وبمبادرة من رئيس البلدية أو مديرية التهيئة و التعمير عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة و المتوقعة في رخصة البناء.

ثانياً :التحقيق في شهادة المطابقة :

- تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس البلدية ومديرية التهيئة والتعمير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء.
- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس البلدية بعد استشارة مديرية التهيئة

1 - المادة 59 من المرسوم 91 - 176 .

والتعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

- يرسل رئيس البلدية إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل¹.

تجري عملية مراقبة المطابقة ويحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات.

- وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها².

ثالثا : تسليم شهادة المطابقة :

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقا باقتراحها إلى السلطة المختصة - الوالي رئيس البلدية - من أجل تسليم شهادة المطابقة وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.

رابعا : رفض تسليم شهادة المطابقة :

إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء ، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة و عليه

1 - المادة 66 من قانون 08 - 15 ، مرجع سابق.

2 - قانون 15/08، مرجع سابق.

بمطابقة أعمال البناء ، كما تذكره بإمكانية المتابعة وتذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقا لقانون¹.

وفي غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء. يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها إما إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى و لجهة الطعن أجل شهر للرد وإلا عدت الشهادة ممنوحة ضمنا طبقا لنص المادة 65 من المرسوم.

خامسا: طبيعة شهادة المطابقة :

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

سادسا : شهادة المطابقة حسب قانون 15/08

حسب قانون 15/08 فإن مفهوم المطابقة أصبح مفهوم أوسع، حيث أنا المبدأ هو تطبيق أحكام القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 الذي نص على شهادة المطابقة. أما قانون 08 - 15 فهو

جاء لإيجاد حل للبنىات المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة الأحكام هذه الأخيرة وذلك بتعميم الاستفادة من شهادة المطابقة حتى على هاته الحالات بصفة استثنائية وعلى سبيل التسوية وذلك فقط بالنسبة للبنىات التي هي في طور الإتمام أو التي انتهت بها أشغال البناء قبل نشر قانون 08/15 .

1 - المادة 33 من قانون 08 - 15، مرجع سابق.

الفرع الثاني: إجراءات الرقابة البعدية

أولاً: الإجراءات التي نص القانون 90-29¹

طبقاً لأحكام القانون 90 / 29 قبل تعديله بموجب القانون 05/04 فإنه في حالة البناء بدون رخصة يخول للإدارة رفع دعوى أمام القاضي الإداري الإستعجالي وذلك من أجل طلب هدم البناء وذلك طبقاً للأحكام المدة 78 التي ألغيت بموجب المرسوم التشريعي 94 / 07.

كان المشرع طبقاً للمادتين 76 و 78 اللتان ألغيتا بموجب المرسوم التشريعي 94 / 07 ينص على أنه في حالة معاينة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية أن يرفعا دعوى قضائية إستعجالية أمام القاضي الإداري طبقاً للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الحكم بالإدانة .

إلا أن الإجراءات الواردة في القانون 29/90 لم تطبق بالكيفية المطلوبة بالإضافة إلى بطنها بحيث أنها تتميز بتعقيد الإجراءات الإدارية ثم القضائية وعدم فعاليتها خاصة إذا أتم المخالف بنيته .

هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 94 - 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وألغى أحكام المادتين 76 و78 ونص على قواعد و إجراءات جديدة الغرض احترام قواعد التعمير و متابعة المخالفين.

المشرع حاول تقادي الثغرات التي تضمنها قانون 90 - 29. وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء .

1 - قانون 29/90، مرجع سابق.

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

وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن المادة 53 منه أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء إلى القضاء.

وما على الإدارة سوى إخطار الجهة القضائية الإستعجالية من أجل تثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة وذلك إضافة إلى المتابعات والعقوبات الجزائية .

إلا أنه الإشكال المطروح عمليا هو أن الإدارة لا تحترم هذه الإجراءات ولا تقوم حتى بتثبيت محاضر المخالفات وتلجأ مباشرة إلى الهدم وحجز جميع الآلات والموجودات على الأرض المعنية ، الأمر الذي يجعل قراراتها مشوبة بعيب تجاوز السلطة وكذا ترتيب مسؤوليتها وإذا تم الطعن فيها جاز للقاضي الإداري إلغاؤها وتوقيف تنفيذها وإذا نفذ الهدم تلقائيا من قبل الإدارة فإنها تلزم بالتعويض لأنها خرقت قاعدة جوهرية أمرة من النظام العام .

ثانيا: الإجراءات التي نص عليها القانون 05/04¹:

وجاء القانون 05/04 ليكرس مرحلة جديدة ولتفادي العقبات التي مر بها كل من القانون 29/90 المرسوم التشريعي 07/94 حيث أصبحت الإجراءات يغلب عليه الطابع الإداري البحث على حساب الإجراءات القضائية وذلك كالآتي:

1 - قانون 05/04، مرجع سابق.

أ- في حالة البناء بدون رخصة¹

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

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

عند انقضاء المهلة ، وفي حالة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى (30) يوما.

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

وإن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

ب - حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة :

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

1 - قانون 05/04، مرجع سابق.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده . في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين ، تلقائياً ، بتنفيذ الأشغال المقررة ، على نفقة المخالف.

ثالثاً : الإجراءات التي نص عليها القانون 15 / 08 :

كرس المشرع إجراءات الرقابة البعدية أكثر في قانون 08 / 15 حيث وسع أكثر فأكثر من صلاحيات السلطة الإدارية في الرقابة على حساب السلطة القضائية ، بحيث نص على أنه تتم المراقبة والتحقيق المعاينة مخالفات عقود التعمير وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

على أنه تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً¹

ويتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ، ويوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

1 - المادة 64 من قانون 15/08، مرجع سابق.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحاً إلى أن يثبت العكس. يرسل المحضر خلال إثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز سبعة أيام (07) ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

- ويجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة التجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

وعموماً يشمل يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام القانون 15/08 البنايات التالية:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء¹.

1 - المادة 66 من قانون 15/08، مرجع سابق.

لقد عالجنا فيما سبق موضوع منازعات التهيئة والتعمير في ضل تعدد النصوص التشريعية التي عرفتها منظومتنا القانونية في ميدان التهيئة والتعمير وحاولنا التعرض إلى التحولات الكبيرة التي ميزت مجال التهيئة والتعمير مع إتباع التسلسل الزمني بداية من الإصلاحات الجوهرية التي شرع فيها تطبيقا الدستور 1989 حيث عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير قفزة نوعية وذلك بتغيير الإيديولوجية السياسية من التوجه الإشتراكي إلى التوجه الليبرالي وماخلفه ذلك من حرية الملكية العقارية وحق الفرد في التملك وحقه في إكتساب 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 لزاما على المشرع أن يتدخل بوضع قواعد أكثر ملائمة وأكثر فعالية .

ففي الفصل الأول استعرضنا قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري عن طريق التطرق إلى قواعد الرقابة القبلية والبعدية ، منذ بداية صدور القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وأخيرا القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبني توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ومن أجل التحكم أكثر فل التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة وهذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني وكذا ميكانزمات رقابة قبلية تفرض على كل من يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .

إلى جانب هذه الرقابة القبلية فإن المشرع فرض رقابة بعدية تضمن متابعة وفرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الإنتهاء من الأشغال وفتح المنشآت الإستقبال الجمهوري هي التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير والبلدية إلى جانب شرطة التعمير والأعوان المؤهلين قانونا .

ونظرا لتشعب منازعات التهيئة والتعمير وإقتسام الإختصاص فيها بين القضاء الإداري المدني ، والجزائي ونظرا للتعديلات الهامة في هذا المجال فكان لزاما علينا التطرق إلى المنازعات التي تثيرها عقود التعمير في هذا المجال خاصة مع صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08 / 09 المؤرخ في فبراير سنة 2008 والذي يسري بعد سنة من صدوره في الجريدة الرسمية أي إبتداء من أفريل 2009 .

أما في الفصل الثاني تعرضنا للمنازعات المتعلقة بعقود التعمير على ضوء التعديلات الجديدة وهي منازعات يختص بها كل من القاضي العادي والقاضي الإداري ، فالمنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم إحترام عقود التعمير أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة اصلا .

ويمكن أيضا في كل الحالات رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع.

وبالنسبة للإدارة فإن القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير حول صلاحيات على حساب السلطة القضائية حيث في حالة البناء بدون رخصة الحق للإدارة بهدم البناء دون اللجوء إلى القضاء .

هذا فضلا عن المتابعات الجزائية وفي حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء خول المشرع للقاضي الجزائي بعد إثبات المخالفة المعايينة من طرف شرطة التعمير أن يلزم المخالف بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده له ، وهنا النص القانوني لم يحرر بشكل يسمح بالقول أن القاضي الجزائي مخول بتنفيذ إجراءات المطابقة والهدم إذا تعلق الأمر بشكوى غير صادرة عن الإدارة .

و اختصاص القاضي الجزائري في مخالفات عقود التعمير واسع جدا فبعد أن كان دوره يستند على المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير ، وذلك من أجل ضمان إحترام أكبر القواعد التهيئية والتعمير فقد جرم المشرع أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير وتبعاً لذلك فإن دور القاضي الجزائري هو دور حاسم وتوسع أكثر بإعطائه صلاحيات التدخل وفرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة وخاصة القانون 15/08 الذي وسع من دائرة العقوبات ووسع من صلاحيات القاضي الجزائري أكثر، فلقد نص القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق لقانون 29/90 وقانون 05/04 ولا القوانين الخاصة أن نصت عليها ، ووسع إذن من دائرة الأفعال التي جرمها القانون وشدد من العقوبات وأصبحت تغلب عليها الجرح أكثر من المخالفات لإعطائها طابع زجري وضاعف من قيمة الغرامات .

أما عن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري ، فيما أن عقود التعمير هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية ، بالتالي فإن القضاء الإداري يكون مختص في جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير ، فجميع 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، وما يمكن ملاحظته في دور القاضي الإداري أنه تدعم أكثر بصدور القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إذ حسم وضع حد لاختلاف الآراء الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية إذ نص صراحة على على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة ويكون تنفيذ الحكم تحت طائلة غرامة تهديدية وبعد ذلك قفزة نوعية وتغليب لسلطة القضاء على سلطة الإدارة بحيث أصبح بإمكان القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة .

كما أن من ملاحظتنا تتعلق بقانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أين أعطي المشرع للإدارة صلاحية الهدم مباشرة في حالة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 76 مكرر منه ، مما يفتح الباب لتعسف الإدارة ، كما أن إحالة المشرع الاختصاص للقاضي الجزائي لتقرير الهدم في المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون بالنسبة لعدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة ، يعتبر تجاوزا منه أين سحب الاختصاص من حامي الحريات و هو القاضي الإداري ليمنحه للقاضي الجزائي .

ومن جهة أخرى فإن المشرع بتأهيله للعديد من الأشخاص في القانون 05/04 و 15/08 لاثبات المخالفات العمرانية المختلفة و تحرير محاضر بشأنها ، فإن كان هذا سعيا منه لتوسيع دائرة الرقابة على المخالفين لأجل الالتزام بقواعد العمران، فمن زاوية المسؤولية قد يشكل هذا إشكالا قضائيا، ففي حال وجود المخالفة و امتنع المؤهلون جميعهم من القيام بهذا الواجب ، فمن هو العون المسؤول ؟

أولا : المراجع باللغة العربية.

1 - الكتب العامة و المتخصصة

- أمير يحياوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة، الجزائر ، 2005 .
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة ، الطبعة الأولى 2006 .
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر، طبعة 2005.
- عمر حمدي باشا وأ ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دارهومة ، الطبعة الأولى ، 2006 .
- سماعين شامة - النظام القانوني للتوجيه العقاري - دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة،2002 .
- عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء ، Encyclopedia Edition Communication، الجزائر ، 2008 .
- لحسين بن الشيخ أث ملويا ، ، دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة ،الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 .
- الحسين بن الشيخ أث ملويا ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة . الجزء الثاني ، دار هومة ، 2005.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزائر،1995.
- عبد الوهاب معوض ، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي القاهرة.

- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري (الأسباب و الشروط)، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2008.

- نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع. دار الهدى، الجزائر. 2010.

2 - المجالات

- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 04.

- عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء و الهدم) مجلة الفقه و القانون ، عدد 03، 2013.

- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة اللوم الإنسانية، العدد 08، 2005.

3 - المذكرات.

- طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء احدث التعديلات، 2008-2009.

- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، 2011-2012.

- فاطمة عمراوي ، وردية نصر، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، 2000-2001.

القوانين و النصوص التنظيمية:

1 - القوانين

- قانون رقم 08/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل 7 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية . الجريدة الرسمية عدد 15 (16 رمضان 1410).

- قانون رقم 09/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل 7 أبريل 1990 المتضمن قانون الولاية . الجريدة الرسمية عدد 15 (16 رمضان 1410).

- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير . الجريدة الرسمية عدد 52 (18 جمادى الأول 1411).
- قانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي . الجريدة الرسمية عدد 44 (22 صفر 1419).
- قانون 01 /99 المؤرخ في 19 رمضان 1419 الموافق ل 6 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة . الجريدة الرسمية عدد 2 (23 رمضان 1419).
- قانون رقم 20/01 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة . الجريدة الرسمية عدد 77 (30 رمضان 1422).
- قانون رقم 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1423 الموافق ل 5 فبراير 2003 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، ج ر ، عدد 10 (29 ذي القعدة 1423).
- قانون رقم 01/03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، 2003
- قانون رقم 02/03 مؤرخ في 17 فبراير سنة يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ - ج ر العدد 11، 2003.
- قانون رقم 03/03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية - ج ر العدد 11 / 2003
- قانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق ل 14 غشت 2004 يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير . الجريدة الرسمية عدد 51 (28 جمادى الثانية 1425).

- قانون رقم 06 / 04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

- قانون رقم 06 / 06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج ر العدد 15، 2006.

- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44 (1 شعبان 1429).

- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. قانون رقم 09-01 مؤرخ في 29 صفر عام 1430 الموافق 25 فبراير سنة 2009 يعدل ويتم الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات.

- قانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 أبريل 1983 يتعلق حماية البيئة ، الجريدة الرسمية العدد 06 الملغى بموجب القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 43 المؤرخ في 20 يوليو 2003.

- قانون عضوي رقم 18-02 مؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1439 الموافق 4 مارس سنة 2018 ، يعدل ويتم القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

2 - الأوامر :

- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية يعدل ويتم بالقانون 01-05 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001،

3- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري. الجريدة الرسمية عدد 32 (14 ذي الحجة 1414
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء . الجريدة الرسمية عدد 26 (22 ذي القعدة 1411).
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة.
- مرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به - ج ر العدد 26، 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها . الجريدة الرسمية عدد 26 (22 ذي القعدة 1411).
- مرسوم تنفيذي رقم 317/05 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر العدد 62، 2005.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 7 يناير سنة 2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك - ج ر العدد 1، 2006.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ج ر العدد 6، 2006 .

- مرسوم تنفيذي رقم 06 - 55 مؤرخ في 30 جانفي سنة 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها . وكذا إجراءات الرقابة .

- مرسوم تنفيذي رقم 07 / 23 مؤرخ في 8 يناير سنة 2007 يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها - ج ر العدد 8، 2007.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-325 مؤرخ في 18 سبتمبر سنة 2006 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها - ج ر العدد 58، 2006

- مرسوم تنفيذي رقم 08 / 389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها .

- مرسوم تنفيذي رقم 08 / 389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها .

- قرار مؤرخ في 28 أكتوبر سنة 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير .

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

1- Thèses

-Pierre soler Couteux . Droit de l'urbanisme .Dalloz 3e edition Paris
2000

-Djellali adja et Bernarde Drobenco. Droit de l urbanisme. édition Berti
2007

2-Articles

-H.Jacquot : Permis de construire procédure . délevrance .Dalloz.

- H .Jacquot : Certificat d urbanisme. Dalloz 1996.

01.....	مقدمة
08.....	الفصل الأول: الايطار القانوني للمنازعات التهيئة التعمير.
09.....	المبحث الأول: شروط منح رخصة البناء
10.....	المطلب الأول : الشروط الخاصة بالطالب والبنائة التي يريد إنجازها
10.....	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالطالب
13.....	الفرع الثاني: الشروط بالبنائة التي يريد إنجازها.
13.....	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بكيفية منح الرخصة
14.....	الفرع الأول: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه
16.....	الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
19.....	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود التعمير
20.....	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
21.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.
37.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني.
41.....	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.
42.....	الفرع الأول: منازعات دعوى الإلغاء.

51.....	الفرع الثاني : دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة
54.....	الفصل الثاني : الوسائل القانونية للقواعد الرقابة القبليّة والبعدية
55.....	المبحث الأول : آليات الرقابة القبليّة
55.....	المطلب الأول: رقابة عن طريق أدوات التعمير
56.....	الفرع الأول: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
58.....	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
59.....	المطلب الثاني: رقابة عن طريق الرخص و الشهادات
59.....	الفرع الأول: رقابة عن طريق الرخص
69.....	الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات
73.....	المبحث الثاني : آليات الرقابة البعدية
74.....	المطلب الأول : هيئات الرقابة البعدية
74.....	الفرع الأول: هياكل الرقابة الإدارية
84.....	الفرع الثاني: أشخاص الرقابة الإدارية
92.....	المطلب الثاني : إجراءات ووسائل الرقابة البعدية
92.....	الفرع الأول : وسائل الرقابة البعدية
98.....	الفرع الثاني : : إجراءات الرقابة البعدية
103.....	الخاتمة

107..... قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

عند قيام الإدارة بدورها ، و إصدار القرارات العمرانية، تكون قد ساهمت في بناء بيئة حضرية، ما ينجم عنه ازدياد في تطور البني العمرانية، أما إذا تخلت عن هذا الدور ، فقد يؤدي ذلك على التدهور العمراني و الذي يقود إلى اختلال نظام المدينة بصورة تفسد أحوال الحضارة.

اصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية ، المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، بداية من القانون 29-90 إلى غاية القانون 15-19 ، فيصدر مجموعة من القوانين الخاصة بالتعمير ، اتضحت معالم المنظومة التشريعية العمرانية، وقد أصبحت هناك آليات ، ووسائل قانونية، لتسيير المجال العمراني، من بينها المخططات و عقود التعمير ، كآليات قبلية مخولة للإدارة في مجال التعمير ، إضافة إلى دور شرطة العمران و الجزاءات عن المخالفات ، و ما خوله القانون للإدارة لتطبيق قوانين التعمير كآلية بعدية لذلك، رغم التجاوزات الصارخة لهذه الآليات.

يبقى التكفل بتسيير العمران، مهمة تفرض رؤية إستراتيجية واضحة ، خاصة في تفعيل و توجيهه و هذه مهمة الجميع للوصول إلى تكامل ثقافي أساسه حضارة عمرانية دور الفرد سليمة
الكلمات المفتاحية:

1/ المنازعات 2./التهيئة العمرانية 3./القاضي الإداري 4./القاضي المدني5/القاضي
الجزائي 6/الرقابة القبلية و البعدية

Abstract of The master thesis

When the administration does its part, and issues urban building decisions, it has contributed to building a civilized environment. What results in an increase in the development of urban structures, but if it abandons this role, it may lead to urban deterioration, which leads to the imbalance of the city system in a way that corrupts the conditions of civilization. The Algerian legislation a set of legal texts related to preparation and reconstruction, stating from law 90-29 to the goal of law 15-19, by issuing a set of laws related to reconstruction. The features of the urban legislative system became clear, and there have become legal mechanisms and means for the management of the urban sphere, including plans and construction contracts. Tribal colleges empowered to the administration in field of construction, in addition to the role of the urban police and penalties for violation, and what the law authorizes the administration to implement the construction laws of the flagrant abuses of these mechanisms. Sponsorship remains for the management of urbanism, a task that imposes a clear strategic vision, especially in activating the role of the individual and directing it, and this is the task of every one to reach a cultural integration base and a healthy urban civilization.

keywords:

1/Disputes 2/Urban development 3 /Administrative judge 4/Civil judge
5/Criminal judge 6/tribal and after contro