وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون العام

المرجع: سجل رقم 10

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الآليات المتاحة لرقابة الإدارة على عمليّة البناء في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون الإداري

من إعداد الطالب(ة):

خديم خيرة

تحت إشراف الأستاذ(ة):

زهدور كوثر

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)	بن طرين معمر	رئيسا
الأستاذ(ة)	زهدور كوثر	مشرفا مقررا
الأستاذ(ة)	زواتين خالد	مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 23 / 06 /2019

الإهداء

إلى من قال فيهما الرحمان: {وَبِالوَالِدَيْنِ إِحْسَاناً}

إلى روح أبي "رحمه الله"

إلى من وضع الله الجنة تحت قدميها، وأحلى كلمة ينطقها لساني،

ودعائها سرّ نجاحي، إلى أمي حفظها الله وأطال في عمرها

إلى جميع أفراد العائلة والأهل والأقارب دون استثناء

إلى البراعم الصغار: دزيري رحاب، خديم زياد، ليزيدي غزلان

إلى جميع الزملاء والزميلات وصديقات الدرب دون استثناء

إلى من ساعداني في تقديم هذه المذكرة ماديا ومعنويا

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إعداد معي هذا العمل المتواضع

إلى كل من أحبهم ونسي القلم ذكرهم

شكر وعرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولا وأخيرا لله عزوجل،

فنحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في هذا العمل

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر والامتنان العظيم والتقدير العميق

إلى أستاذي ومؤطري الأستاذ ***"فنينخ عبد القادر"*** *على قبوله الإشراف على*

هذه المذكرة وعلى جهوده الطيبة في تقديم الإرشادات والتوجيهات

والنصائح القيمة طيلة مدة إعداد هذه المذكرة

وإلى جميع أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بمناقشة هذا العمل المتواضع

كما أقدم شكري إلى الطاقم الإداري وكل عمال مكتبة الكلية

بسم الله الرحمان الرحيم

{رَبِّ اِشْرَحْ لِي صَدْرِي (25) وَيَسِّرْلِي أَمْرِي (26)

وَاحْلُلْ عُقْدَةَ مِنْ لِسَانِي (27)

يَفْقَهُو قَوْلِي (28)} سورة طه

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى

اللّهمّ اجعل هذا العمل المتواضع خالصا لوجهك العزيز الكريم

قائمة المختصرات:

ج.ر= الجريدة الرسمية

ع = عدد

م= المادة

ق= قانون

مقدمة:

تعتبر الملكية من أقدس الحقوق التي اهتمت بها جميع التشريعات والوطنية والدولية وبحمايتها وتعريبها، كما يعتبر البناء من أهم هذه الحقوق ويعرف على أنه كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف، يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته.[1]

إن التتبع الدقيق لقواعد القانون العمراني يبرز حضارة وفن وأخلاق وهي التعبير عن مجموعة المعارف والمهارات وانبعاث لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران، وتعد نوعية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكل المجتمع.

ومن هنا اهتمت الجزائر بهذا المجال محاولة التوفيق بين الحق في السكن والبناء، ووجوب المحافظة على النسيج العمراني والبيئي عن طريق طرفي مجموعة من النصوص بهدف تنظيم عمليات التعمير، ومنح المدن النسق الجمالي المعبر عن الهوية العمرانية الجزائرية التي تعتبر موروثا تاريخيا وثقافيا وحضاريا.

ويمكن القول أن من أسباب نقص قواعد التهيئة والتعمير وعدم تكافؤها وتكاملها هو أن الدولة الجزائرية اصطدمت بالعديد من العوائق، أبرزها الوضعية الكارثية التي خلفها الاستعمار الفرنسي الذي كان له دور كبير في إقامة المشاريع والبنى التحتية خاصة في المدن الكبرى، والتي تسبب في تعقيد الوضعية العقارية عامة، والعمرانية خاصة، من خلال سياسته المتمثلة في الاستيلاء على أملاك الجزائريين ونقلها للمعمرين، وحرق القرى والمداشر، والترحيل القسري نحو المحتشدات التي تنعدم فيها التهيئة، هذا ما أدى إلى الزحف نحو المدن، وإقامة مساكن مخالفة للقواعد القانونية والتقنية التي تعتبر أولى بوادر مشاكل البناء المخالف في الجزائر.

[1] بشير التجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحف في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبقة 2000، الجزائر، ص05.

وأثر هذه السياسة الهوجاء وجدت الجزائر نفسها حتى بعد الاستقلال أما وضعية عقارية معقدة، انعكست على مجال البناء والتعمير وإضافة لذلك هناك سياسات أخرى كعدم مواكبة الدولة للحضارات الإنسانية المقارنة متمثلة في سيطرة الدولة على الحظيرة السكنية، فرض الملكية الجماعية ونقص التهيئة الريفية وحصر التنمية في المدن، مما أدى إلى التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو السكاني والانفجار الديمغرافي المفرط، وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال. صاحبه ارتفاع في نسبة الطلب على السكن، وأمام عجز الدولة على تلبية هذا المطلب، بسبب الأزمات الاقتصادية ترتب عليه ظهور مدن بأكملها وبنايات ومنشآت كبيرة من العدم، تفتقر لأدنى قواعد العمران ودون احترام المقاييس والشروط، وبطريقة غير شرعية ليصبح ظاهرة اجتماعية متفشية في كل أنحاء الوطن.[1]

إن الانعكاسات الوخيمة لهذه الظاهرة على جميع مجالات الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، والعمرانية، والبيئية، دفعت المشرع للتدخل من أجل إيجاد حلول تنظم مجال التعمير والسكن، وتشدد الرقابة على عملية البناء كإجراء وقائي لتجنب البنايات المخالفة، وهذا من خلال العديد من النصوص منها:

- الأمر 67/75 مؤرخ في 1975/06/26م متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي والقانون 02/82 مؤرخ في 1982/02/06م متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي والأمر 01/85 مؤرخ في 1985/03/13م المحدد لقواعد شغل الأرضي قصد المحافظة عليها.

والملاحظ أن هذه القوانين رغم محاولتها لوضع سياسة جديدة للتعمير في الجزائر، إلا أنها فشلت في تنظيم عملية البناء نظرا لتزايد عدد السكان وانتشار الأحياء القصديرية المخالفة لأحكام القانون، لعدم وجود الرادع القوي في ظل غياب هيئات المراقبة لأعمال البناء والمخالفة، وكذا إشكاليات تنفيذ وتطبيق مخططات التعمير، مما استدعى وجود قانون يتماشى مع متطلبات البناء، ألا وهو صدور قانون 29/09 متعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بقانون 05/04 مؤرخ في 2004/08/14م ومرسومه التنفيذي 176/91 الملغى بموجب

[1] كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016م، ص09.

مرسوم التنفيذي 19/15 الذي جاء بأحكام صارمة في مجال عقود التعمير ومنح الرخص والشهادات ووسع من الرقابة الإدارية عليها.[1]

ولم يكتفي المشرع الجزائري بالأسلوب الوقائي بل حاول معالجة البنايات غير الشرعية بحيث تدخل أولا من خلال المرسوم 212/85 مؤرخ في 1985/08/13م الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أم مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقهم في السكن، والذي نتج عنه العديد من الإشكاليات في التطبيق، ليتدخل مرة أخرى بموجب القانون15/08 المؤرخ في 2008/07/20م، المتضمن تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم.

ورغم هذه الترسانة القانونية إلا أنه مازالت سياسة التعمير في الجزائر غير مستقرة، شهد العديد من المخالفات التي تؤثر على جمالية المحيط العمراني وعرقلة العجلة العمرانية والتنموية.[2]

ويعتبر موضوع "الرقابة الإدارية على عملية البناء" موضوعا حديث التنظيم، وجديرا بالبحث لما له من أهمية نظرية وتطبيقية، ومن هنا جاءت فكرة الدراسة الموسومة بـ:
(الآليات المتاحة لرقابة الإدارة على عمليات البناء في ظل التشريع الجزائري).

وقد تم اختيار هذه الدراسة لعدة أسباب منها:

- الأسباب الموضوعية: وتمثلت في أهمية الدراسة، وارتباطها الوثيق بالمجال التطبيقي واعتبارها من أهم المواضيع المرتبطة بجميع المناحي الحياتية.
- الأسباب الذاتية: وتمثلت في كوني أسكن بدائرة عشعاشة ولاية مستغانم، وأن ما يميز هذه المنطقة هو انتشار البناءات الفوضوية غير المشروعة وعشوائية ما ينتج عنها وجود صراعات وقضايا بالجملة حول هذه الظاهرة سواء نزاعات ما بين الأفراد أو بين الأفراد والإدارة، لذا يتوجب أن يحرص القضاء على الحد من هذه الظاهرة وتسليط العقوبة في حالة البناء الفوضوي، مما جعلني أدرس هذا الموضوع من أجل إيجاد حلول الواجب على الإدارة العمل بها للتقليل من ظاهرة البناءات الفوضوية غير المشروعة.

---

[2] بن صغير عبد المؤمن، "التشريع العمراني الجزائري بين صعوبات التطبيق وأفاق المواجهة التشريعية المستقبلية، مجلة البحوث القانونية والسياسة، العدد 02، سنة 2014، ص219.

وتهدف هاته الدراسة: لتفهم وتأصل والإحاطة بكل ما يرتبط بالرقابة الإدارية على عملية البناء من أجهزة، هيئات، آليات، وتقنيات، إضافة لتحليل وتأهيل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بآليات هذه الرقابة، ومدى نجاعتها في الواقع العلمي.

وككل الدراسات اعترض البحث مجموعة من الصعوبات: تمثلت في تشعب الموضوع وتعقيده وتقنيته وارتباطه بعدة مجالات مما استدعى الرجوع لتخصصات أخرى كالهندسة المعمارية والمدنية وعلم الاجتماع وغيرها.....

ولم توجد صعوبة في إيجاد مراجع فقهية، إذ تزخر المكتبات الجامعية بالعديد من الدراسات في هذا المجال، لا سيما الأطروحات ورسائل والمذكرات الجامعية، مقارنة مع الأحكام والقرارات القضائية التي تعتبر قليلة نوعا ما.

ومن الدراسات السابقة: في هذا المجال والتي تم الاعتماد عليها في إعداد هذه المذكرة من بينها رسالة ماجيستر في القانون للأستاذة "ياسمين شريدي" بعنوان « الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير»، وتعتبر أول دراسة في هذا المجال سنة 2008، وأطروحة دكتوراه في القانون الدكتور "عربي باي يزيد" بعنوان « إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري» سنة 2015م، وبالإضافة للعديد من الدراسات.

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى كفالة وفعالية الآليات المتاحة لرقابة عمليات التهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري؟.

وللإجابة على هاته الإشكالية يجب علينا أولا: تحديد الإطار الزماني والمكاني للدراسة، التي امتدت من الاستقلال إلى وقتنا الحالي مع التركيز على فترة ما بعد التسعينات نظرا للتغييرات الجذرية التي شهدتها السياسة العمرانية بصفة عامة، والرقابة الإدارية على عملية البناء بصفة خاصة من تحولات خاصة هذه الفترة، أما مكانيا: فقد شملت الدراسة كل التراب الوطني باعتبار متعلقة بالتشريع الجزائري.

وعلى ضوء الإشكالية المثارة قسمت الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول: وقد تم تخصيصه لدراسة الهيئات المختصة بالرقابة الإدارية على عملية البناء، من خلال التطرق لمختلف الأجهزة الإدارية والأعوان المنوط بعدم التكفل بمهمة هذه الرقابة.

الفصل الثاني: تم تعداد فيه مختلف آليات الرقابة الإدارية على عملية البناء والتعمير من أدوات التهيئة والتعمير، وكذا الرخص والشهادات العمرانية.

ولأن طبيعة الموضوع: هي التي تحدد المنهج المتبع، فقد تم الاستعانة بالمنهج الوصفي عند تعداد الهيئات المكلفة بالرقابة الإدارية على عملية البناء.

والمنهج التحليلي: عند دراستنا للآليات القانونية للرقابة الإدارية.

المنهج الإحصائي: عند التقييم لمدى فاعلية هاته الآليات في تكريس سياسة عمرانية ناجحة.

الفصل الأول

الهيئات الإدارية المختصة بالرقابة على عملية البناء

تعرف الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، بأنّها تلك الرقابة التي تمارس من قبل الهيئات المختصة قانون أثناء وعند الانتهاء من أي عملية متعلقة بأشغال التعمير سواء تهيئة قطعة أرضية، تجزئتها، البناء عليها، وغيرها من أعمال البناء، ذلك أن فعالية الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأراضي لا مشاريع تتطلّب فقط مطابقة مشاريع البناء للقواعد المنظمة لأدوات التعمير ومختلف الرخص والشهادات التي تأتي ترجمة لها، بل تتطلب هذه الفعالية أيضا تدخل الهيئات الإدارية المختصة قبل، أثناء، وبعد الانتهاء من الأشغال عن طريق المعاينة الميدانية قصد الوقوف والتحقق من مدى مطابقة المشاريع للأحكام القانونية السارية، علما أنه وكلما استدركت المخالفة بصفة معالجة كلما سهل التحكم فيها ومن ثم تفادي آثارها.[1]

إن النشاط والحركية التي يعم فهما ميدان التعمير والبناء يستلزمان أن تكون الرقابة عليه مستمرة خاصة أمام المشاكل الكثيرة التي تعاني منها الجزائر في هذا المجال خاصة الانتشار الرهيب والسريع للبنايات المخالفة وما نتج عنه من عدم تجانس النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي بقواعد العمران والتساهل مع المخالفين، وعليه تظهر أهمية الرقابة الإدارية على البناء والتي يتولاها فئتان أولهما هي الأجهزة الإدارية أي أجهزة الضبط الإداري التي تتولى المحافظة على النظام العام العمراني (المبحث الأول) وثانيهما هم الأعوان المؤهلون قانون للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية (المبحث الثاني)، وهو ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل في الفصل الأول من المذكرة.

[1] مريم عماري، مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، نوقشت سنة 2013م، ص.49.

المبحث الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة الإدارية على عملية البناء

من خلال استقراء قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له يظهر أن المشرع الجزائري خول بموجب المادة 73 من القانون 29/90[1] لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانون زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعانيات الضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها.[2]

وأنشأ المشروع الجزائري من خلال أجهزة التنفيذ بموجب الفصل السادس، بالمادة 79 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 التي أدرجت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 03/06[3] المؤرخ في 2006/01/07م المعدل للمرسوم التنفيذي 176/91 وأضافت فصل سادس يتعلق بأجهزة التنفيذ، وتنفيذا للمادة 81 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم صدر القرار المؤرخ في 2006/10/28م المحدد لتشكيلة لجان مراقبة التعمير باعتبارها أحد أهم الهيئات المختصة بمراقبة البناء ومدى تطابقه مع عقود التعمير.[4]

المطلب الأول: لجان مراقبة عقود التعمير

نصت المادة 73 من القانون 05/04[5] المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه **"يمكن للوالي ورئيس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيادة البنايات الجاري بتشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء"**، ويتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري خول لسلطات الضبط حسب الاختصاص المكاني أي الوزير على المستوى الوطني، والي ورئيس المجلس الشعبي البلدي على المستوى المحلي في حدود السلطات المنصوص عليها قانون مسؤولية تنظيم حركة العمران وفقا لما ينص عليه القانون، فهم يلتزمون بمراقبة جميع أشغال البناء كل حسب نطاق اختصاصه الإقليمي، وفي سبيل ذلك قد منحهم القانون مجموعة من الأدوات تتمثل في أجهزة التنفيذ لتسهيل ما هم مكلفين

---

[1] القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية لسنة 1990 العدد 52 ص1652.

[2] عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوقشت سنة 2015م.

[3] المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/ 2006/01 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91.

[4] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 244.

[5] القانون 05/04 المؤرخ في 08/14/ 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية لسنة 2004، العدد 51، ص04

به من مراقبة وهذه الوسائل هي لجان مراقبة عقود التعمير التي أقرتها المادة 79 من المرسوم التنفيذي 03/06 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 التي تقضي **"تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة المراقبة عقود التعمير تدعى في صلب النص "اللجنة"**، ولم يتغير هذا النص القانوني بعد صدور المرسوم التنفيذي 19/15[1] المؤرخ في 25/ 2015/01م المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغي المرسوم التنفيذي 176/91 بموجب المادة 94 منه إذ تتطابق المادة 90 من المرسوم 19/15 حرفيا مع ما نص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 03/06، وتعد هذه اللجان ركيزة أساسية في عملية الرقابة على عقود التعمير ومدى تطابق أشغال البناء مع ما ورد فيها.

إن دراسة لجان مراقبة عقود التعمير يقتضي أولا التطرق لتشكيلاتها (الفرع الأول)، ثم التفصيل في مهامها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

تطبيقا لنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تنص على أنّه "...تنشأ حسب الحالة لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لجان مراقبة التعمير..."، نصت المادة 81 من المرسوم التنفيذي 03/06 المعدل والمتمم للمرسوم 176/91 على أنه "يرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير، أو الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم" وتبعا لذلك صدر القرار المؤرخ في 2006/11/06م[2] الصادر بتاريخ 2007/02/15م المحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير والذي نصت عليه أيضا المادة 92 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15، وتتحدد تشكيلة كل لجنة من هذه اللجان كالآتي:

أولا/ اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير

من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي 176/91 فقد منح المشرع الجزائري رئاسة اللجنة للجهات المختصة بمنح الرخص العمرانية وشهادات التعمير، في حين أن صلاحيات منحها كلها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أما الوزير أو الوالي لا يختصان بمنح

[1] المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية لسنة 2015، ص04.

[2] القرار المؤرخ في 2006/11/06 المحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادر في 2007/02/15.

بعض الشهادات وهنا يظهر الإشكال حول صلاحية الوالي والوزير من خلال لجنة مراقبة عقود التعمير في الرقابة على الرخص والشهادات التي لا يختص بمنحها.

ونصت المادة 2/81 من نفس المرسوم على أن تحدد تشكيلة كل لجنة من اللجان وفق قرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير، وهنا يظهر أن للوزير صلاحية تحدد تشكيلة اللجان وهو في نفس الوقت يرأس لجنة مراقبة عقود التعمير على مستواها.

وبالفعل صدر قرار مؤرخ في 06 نوفمبر 2006م يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير وحدد تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير.

وقد حدد القرار أن تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير[1] على مستوى الإدارة المركزية تكون من الأعضاء التاليين:

- ممثل وزير السكن والعمران رئيسا.
- ممثل وزير الدفاع الوطني قيادة الدرك الوطني.
- ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الطاقة والمناجم.
- ممثل وزير الموارد المائية.
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة.
- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير الثقافة.

وكل هؤلاء ممثلي الوزارات ذات الأهمية البالغة في مجال مراقبة البناء على المستوى المركزي وهذا لتطبيق إستراتيجية مراقبة عملية البناء التي أقرها قانون التهيئة والتعمير على أرض الواقع من خلال اشتراك الجهات الإدارية المركزية في مراقبة أشغال البناء عن طريق اللجنة الوطنية التي لها أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في القيام بمهامها، واشترطت

[1] المادة 2 من القرار المؤرخ 2006/11/06.

المادة 03 من القرار أن يكون ممثلي الوزارات برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية، وعهدت الأمانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن والعمران.

وعرفنا مما سبق أن الوزير المكلف بالتعمير ليست له صلاحية منح شهادة المطابقة لأن السلطة المختصة بتسليم الشهادة المطابقة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91، رغم أن المادة 75 من القانون 29/90 منحت الوالي أيضا سلطة تسليم شهادة المطابقة ولم يمنح الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير خلاف الأمر بالنسبة لرخصة البناء.[1]

ثانيا/ اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير

أما المادة 05 من القرار[2] فقد حدد تشكيلة اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير هي:

- الوالي رئيسا.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية.
- مدير الإدارة المحلية.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.
- رئيس الأمن الولائي.
- مدير أملاك الوطنية.
- مدير المناجم والصناعة.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز.

[1] المادة 2 من القرار المؤرخ 2006/11/06.
[2] قرار مؤرخ في 06 نوفمبر 2006، المرجع السابق.

وعليه فإن اللجنة استلمت أهم الهيئات الممثلة للإدارة المركزية على مستوى الولاية برئاسة الوالي وذلك نظرًا لأهمية عقود التعمير التي يختص الوالي بمنحها، ويمكن للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، وتعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمصالح مديرية التعمير والبناء.

ثالثا/ اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

نصت المادة 73 من القانون 29/90 على أن يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعانيات الضرورية من خلال طلب الوثائق التقنية للاطلاع عليها.

وبالتالي يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة عمليات البناء في طور الإنجاز كرقابة إدارية موازية لأشغال البناء، ويتمكن من خلالها تصحيح التي قد ترتكب أثناء الإنجاز لأنه لولا القيام بالزيارات فقد يتعذر تدارك الأخطاء بعد الانتهاء من البناية.

وجاء نص المادة 73 من القانون 29/90 بمصطلح "يجب" أي يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي يتفقد البنايات في طور الإنجاز في أي وقت ولم يتحدد فترة الزيارة أو وقتها بل تركت ذلك مفاجئ ومن صلاحيات الجهات المعنية، ولكن يتبين أن هذا الوجوب منقوص من الناحية القانونية لأنه ينقصه الجزاء فالوجوب يقتضي الأمر، والأمر يتطلب متابعة من قبل السلطة الآمرة لأن في حالة عدم قياس رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمهمة المنوطة به ما هو الجزاء المقرر بالإخلال بهذه النصوص مما يستوجب إعادة النظر في هذه المادة.[1]

ويستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي في صدد دراسة ومنح عقود التعمير[2] اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل قانون من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس قسم التعمير والبناء.
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.

[1] الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر في الحقوق، جامعة جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011.

[2] المادة73 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 06 من القانون 05/04، السابق ذكره.

- رئيس الأمن الحضري.
- ممثل مصالح المياه.
- ممثل عن مصالح الفلاحية.
- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية.
- ممثل مصالح الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز.

وتستعين اللجنة بصدد القيام بمهامها بأي شخص قد يساعدها في إنجاز أشغالها، في حين تعهد الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي.[1]

مما سبق يتبين أن القرار حدد فقط تشكيلة اللجان الثلاثة ولم يحدد أي قانون آخر طريقة عمل هذه اللجنة والتصويت فيها لاتخاذ قرارات منح ومراقبة عقود التعمير التي تكلف بها القانون، وكذلك لم يحدد العقود التي تختص بها كل جهة من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ولكن يبقى الإشكال في صلاحية اللجان الوطنية في مراقبة عقود التعمير التي لا تختص بمنحها أو أن مراقبتهم تخضع للسلطة السلمية.

الفرع الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير

نصت المادة 80 من المرسوم التنفيذي 03/06 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 على مهام لجان مراقبة عقود التعمير والتي نصت عليها أيضا المادة أنه تكلف اللجنة بما يأتي:

- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.
- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير.

فللجان مراقبة عقود التعمير مهام إدارية وأخرى ميدانية تقنية، إذ تنسق في مجال دراسة طلبات عقود التعمير وإجراءات الحصول عليها بعدها تأتي مرحلة التنفيذ فهي تشرف على الأشغال وتنفيذ الرخص المسلمة للأشخاص، ومتابعة العرائض التي تقدم للسلطات المختصة

[1] طبقا لنص المادة 07 و08 من القرار المؤرخ في 2006/10/28م، السابق الذكر.

لدراستها في مجال تسليم رخص التعمير (البناء، الهدم، التجزئة، التقسيم) ويرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحدد تشكيلة كل لجنة من اللجان بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.[1]

وللجان مراقبة عقود التعمير مهام قبلية وبعدية فيما يخص عقود التعمير، إذ لا تقتصر وظيفتها على دراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية بل يمتد دور هذه اللجان إلى الإشراف على عقود التعمير بعد تسليمها.

أولا/ دراسة طلبات عقود التعمير

نصت المواد 13- 14- 39 – 41 – 59 – 64 – 68 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم على أنه تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية بدراسة طلبات المعنيين للحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة المطابقة والتعمير والتقسيم، وحددت هذه المواد أيضا الإجراءات التي تمر بها دراسة ملفات الحصول على هذه الرخص والشهادات في إطار أحكام قانون التهيئة والتعمير والتشريعات التنظيمية له حيث تراعي لجان البلدية أو الولائية الأحكام القانونية المطابقة لطلب الرخص أو شهادات التهيئة والتعمير وتطابقها مع أدوات التهيئة والتعمير أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي[2]، ومدى انسجامها مع قانون التهيئة والتعمير وقوانين حماية البيئة، ويكون لهذه اللجان إبداء رأيها حول ملف طلب الرخصة والشهادة لأن رأيها يستدل به رئيس المجلس الشعبي باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية أو الوالي في تقرير منح الرخصة والشهادة، ولا بد من مراعاة المواعيد المقررة للجان لدراسة ملفات عقود التعمير.

ويلاحظ على أن قانون التهيئة والتعمير أو المراسيم التنفيذية له لم تحدد صلاحيات اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير ولا نطاق اختصاصها، لأن القانون دائما يؤكد على أن المصلحة المكلفة بالتعمير على الولاية ولم يتطرق أبدا ولا في أي مادة قانونية عن مهام اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير.

---

[1] قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة محمد بوضياف المسيلة، نوقشت سنة 2015، ص91.

[2] عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مداخلة في إطار الملتقى الوطني تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات، منظم من قبل جامعة سعد دحلب البليدة يومي 17 – 03/18/ 2010، غير منشورة، ص02.

ويلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له أكثر من استخدام المصطلحات التي تختلف معانيها وتعابيرها، حيث استخدم المشرع الجزائري مصطلح الرخصة والشهادة والوثيقة وعقود التعمير، وأضاف مصطلح رخص التعمير التي تختلف دلالاتها على الشهادات في حين من مضمون المادة 80 من المرسوم التنفيذي يتبين أنه استخدمها للدلالة على عقود التعمير.[1]

ثانيا/ الإشراف على مراقبة عقود التعمير

إلى جانب دراسة ملفات عقود التعمير نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن من مهام أجهزة التنفيذ وهي لجان مراقبة عقود التعمير الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة، وهذه المادة لا تبدو أنها مكملة للمادة 37 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي حددت صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانون بالزيارة الميدانية لعملية البناء والاطلاع على الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، وكذا الجمعيات وتدخلها في مجال مخالفات التعمير.

ليثار التساؤل حول دور هذه اللجان في الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة في ظل المراقبة الميدانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين، أي ما هي الحدود الفاصلة بين صلاحيات كل جهة في مراقبة أشغال عملية البناء المرخص بها؟.

مما يستوجب تعديل هذه المادة بضبط وتحديد عمل هذه اللجان الذي يكون في المراقبة الميدانية لعقود التعمير بمرافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي لتشاركها في دراسة ومنح عقود التعمير، وكذا طلب الوثائق التقنية التي كانت أساس لمنح الرخص ومراقبة مدى مطابقتها مع واقع الأشغال في طور الإنجاز.

وحددت المادة 08 من المرسوم 176/91 أيضا متابعة الاعتراضات المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم رخص التعمير، ويظهر أن المشرع الجزائري حدد اختصاص أصيل لهذه اللجان في مجال الاعتراضات والطعون التي يقدمها المواطنين على

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص254.

منح رخص التعمير، والتي تعد هذه المهمة إيجابية في مراعاة حقوق الجوار حتى لا يكون هناك تعسف في استعمال الحق والمساس بحقوق الجوار.[1]

المطلب الثاني: هيئات المراقبة التقنية والمفتشيات الجهوية

تدعيما لإستراتيجية المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير في بسط الرقابة على أعمال البناء منذ البدء فيها إلى غاية إنهائها للتحقق من مطابقتها للرخص والشهادات الممنوحة بشأنها مستخدما أجهزة تقنية خاصة تمارس الرقابة الميدانية في موقع الأشغال، وتعددت القوانين التي تحدد هذه الأجهزة في أصناف مختلفة، ولعل أهم هذه الأجهزة المختصة بالرقابة التقنية نجد هيئات المراقبة التقنية للبناء (الفرع الأول)، ومفشيات العمران (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المراقبة التقنية للبناء

محاولة من المشرع الجزائري للتصدي وتجنب عواقب الأخطار الطبيعية والأخطاء المادية المهددة للبنايات والتي تنعكس تبعات تحققها في شكل أضرار وخسائر مادية وبشرية، فقد تم استحداث هيئات للرقابة التقنية على عملية البناء، وتتمثل هذه الهيئات في الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ثم الوكالة الوطنية للتعمير.

أولا/ الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

إن دراسة النظام القانون للهيئة الوطنية للرقابة التقنية على البناء تقتضي أولا التطرق إلى نشأة هذه الهيئة ثم إبراز مهامها وهو ما سيتم بيانه من خلال الآتي:

1- النشـــأة:

بموجب الأمر رقم 87/71 المؤرخ في 1971/12/29م ثم إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة التقنية للبناء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي حسب نص المادة الأولى، غير أنه في سنة 1986م وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 205/86 الصادر بتاريخ 1986/08/19م، ثم تغيير هيكلة الهيئة وكذا تغيير هدفها وتنظيمها، وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد وهي مؤسسة

[1] عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 256.

اشتراكية ذات طابع اقتصادي تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير مقرها الجزائر حسب نص المادة 2 و3 و8 من المرسوم التنفيذي 205/86.[1]

وبهدف تعميم هذه الرقابة لتشمل كافة أشغال البناء والتعمير فقد تم إنشاء تنظيم تقني لرقابة الأعمال المتعلقة بأشغال الطرقات، والأخرى لمراقبة الأعمال العمومية كما نشأت هيئة الرقابة التقنية الدائمة وهذه الهيئات لا تزال تباشر أعمالها المتمثلة في الرقابة والإشراف على مشاريع البناء والتعمير.[2]

وبحسب المرسوم التنفيذي 205/86، فقد أنشأت فروع الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وهي:

- هيئة رقابة البناء في الجنوب (غرداية) بموجب المرسوم التنفيذي 206/86.
- هيئة رقابة في غرب البلاد (وهران) بموجب المرسوم التنفيذي 207/86.
- هيئة رقابة في شرق البلاد (قسنطينة) بموجب المرسوم التنفيذي 208/86.
- هيئة رقابة في (شلف) بموجب المرسوم التنفيذي 209/86.

أما في القانون الفرنسي فإننا لا نجد هيئة معينة بالمراقبة التقنية للبناء لأن القانون الفرنسي بموجب قانون البناء والسكن يستعمل مصطلح المراقب التقني ولم يجعله شخصا عموميا تابعا للدولة، بل حدد شرطين لممارسة نشاط أو مهنة الرقابة التقنية وهي عدم الجمع بينها وبين ممارسة أي نشاط يتعلق بالتصميم أو التنفيذ أو إجراء الخبرة لمشروع معين، والشرط الثاني هو الحصول على الاعتماد ومقرر الاعتماد الذي يأخذ بعين الاعتبار الكفاءة التقنية والأخلاقيات المهنية.[3]

ويصدر الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات فتح المجال للخواص لممارسة هذه الرقابة إذ مكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة

[1] ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجيستر في الحقوق، القانون العقاري، جامعة بن عكنون الجزائر 2008/2007.

[2] فطيمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، ماجيستار حقوق تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 104- 105.

[3] كل المراسيم التنفيذية رقم 205/86، 206/86، 207/86، 208/86، 209/86 مؤرخة في 1986/08/19، الجريدة الرسمية، عدد 34.

المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية التقنية إلا أنّه في الواقع يبقى احتكار الهيئة لهذا المجال لعدم اهتمام الخواص به.[1]

وأنشأت الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وفروعها في ظل النظام الاشتراكي وبعد زوال هذا النظام واعتماد النظام الرأسمالي وخوصصة المؤسسات العمومية بموجب الأمر رقم 22/95 المؤرخ في 1995/08/26، فإن النظام القانوني للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء قد تحولت إلى مؤسسة ذات أسهم خاضعة للقانون التجاري وتتشكل من الجمعية العامة للمساهمين، مجلس الإدارة، المدير العام.

ويتم التسيير من طرف المدير العام يخضع لوزير التهيئة والتعمير كما أن حسابات الهيئة يتم مراقبتها من طرف محافظ الحسابات، أما مجال تدخلها فإنها تنشط في مجال مراقبة البناءات والمشاريع التي تشرف عليها الدولة والهيئات العمومية والخواص.[2]

2- المـــــهام:

تبرز المهام الأصلية لهذه الهيئة من خلال نص المادة 03 من المرسوم 205/86في التدخل في المرحلة الابتدائية أي قبل تنفيذ أعمال البناء حيث تجري دراسة تقنية لمجموعة الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ولها دور في مراجعة التصميمات إذ لا يمكن المشروع في العمل الخاص فيما يتعلق بالصفقات العمومية دون المصادقة على التصميمات من طرف هذه الهيئة.[3]

وتتدخل الهيئة في مرحلة تنفيذ أشغال البناء من خلال مراقبة أنواع العمارات للتأكد من ثباتها وديمومة أسسها وصلاحية كل ما له تأثير في هيكلها وجدران محيطها وسقفها للتقليل من أخطار الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز فتكون هذه الرقابة إذن رقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام مخططات التهيئة والتعمير وكيفيات التنفيذ، فهي تراقب الأرض التي ستقوم عليها أساسات البناء بعد الحفر وكذا الإسمنت المسلح.

---

[1] الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، عدد 13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20، الجريدة الرسمية، عدد 15.

[2] سعاد بلمختاري، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة أبي بلقايد تلمسان نوقشت سنة 2009، ص24.

[3] ساجية حماني، المرجع السابق، ص95.

وعليه تبرز أهمية الدور الوقائي والعلاجي (الحمائي) لهيئة المراقبة التقنية من خلال تدخلها خلال مراحل البناء المختلفة أما دورها العلاجي يتمثل في التحقيق من أعمال تم تنفيذها.

ومن خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي 205/86 وبالتحديد فقرتها السابعة والثامنة والتاسعة يتبين أن للهيئة مهمة تكميلية لأعمال الرقابة الأصلية وهي رقابة جودة مواد البناء المعدة للبناء في المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره، وكذا أعمال ضبط مقاييس والبحث وأساليب تقنيات الإنجاز كما تساهم في إعداد التنظيمات وبرامج البحث الخاصة بالمقاييس التقنية للبناء وفي تطوير مناهج الرقابة ونظمها، وإعداد تأهيل المستخدمين وتكوينهم كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والأجانب من أجل إنشاء بنك معلومات ونشر المعارف المكتسبة وتقوم بتسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين.[1]

وتجدر الإشارة أن معظم موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء هم مهندسين معماريين معتمدين من طرف الدولة ومسجلين في الجدول، ويلتزموا مهندسو الهيئة من التحقق من مدى احترام المقاولين والمهندسين للتصميم وللشروط المطلوبة ومراعاتها قانونيا في عملية إنجاز المباني وذلك بالانتقال إلى مقر المشروع ومعاينة أشغال الإنجاز وحسن سير الأعمال.

إذا كان المشروع المقدم للهيئة من أجل المتابعة والإشراف مستوفيا للشروط القانونية حسب قانون التهيئة والتعمير بالحصول على الرخص والشهادات المطلوبة، وكذا تطابق المشروع مع الشروط والمقاييس التقنية للبناء الهندسي تكون الهيئة ملزمة بقبول المتابعة والإشراف على مشروع البناء، يتم إبرام اتفاقية بين الطرفين وهما الهيئة وصاحب المشروع أو المقاول، وتكون هذه الاتفاقية وجوبيه للحصول على التأمين.

أما إذا لم يستوفي المشروع الشروط القانونية والمواصفات المطابقة للمقاييس التقنية المطلوبة في ميدان البناء والتعمير أو وجدت نقائص أو غموض أو ليس في المعطيات تؤشر الهيئة بكلمة تحفظ أي أنها تقبل متابعة المشروع، وتسمح لصاحبه بمباشرة الأشغال الإنجاز

[1] ساجية حماني، المرجع السابق، ص99.

ولكن مع تصحيح الأخطاء وتدارك النقائص المبنية سواء فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية أو حتى إذ تعلق بالأرض التي سيقام عليها المشروع وإزالة الغموض المشار إليه.[1]

كما يمكن للهيئة أن ترفض متابعة المشروع كليا إذا تأكد لها عدم مطابقته للمتطلبات القانونية المعمارية وعدم استيفائه للمواصفات التقنية للمعمول بها في مجال البناء والتعمير وفي حالة عدم وجود الرخص القانونية التي نص عليها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

وعليه تخلص مما سبق ومن خلال استقراء القوانين المنظمة للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء أنها مخولة قانونا بالرقابة التقنية للبناء قبل بدء المشروع وأثناء إنجازه وبعد إتمامه، وتبرز أهميتها من خلال المتابعة والإشراف على مشروعات البناء الكبرى التي أخصها المشرع الجزائري بها.

وتبرز أهمية هذه الهيئة في الوقت الحاضر في ظل تزايد أعمال الترقية العقارية والبناءات الحضرية للخواص، مما يتطلب تفعيل دورها على أرض الواقع للقيام بمهامها على أكمل وجه وبسط رقابتها التقنية أيضا على السكنات الخاصة بالمواطنين وليس فقط المشاريع الكبرى نظرا للأهمية البالغة للدور الوقائي والعلاجي التي تلعبه هذه الهيئة لتفعيل إستراتيجية المشرع الجزائري في الرقابة الميدانية على أشغال البناء.

ثانيا/ الوكالة الوطنية للتعمير

إن الرقابة التقنية للبناء ذات أهمية إستراتيجية في مراقبة أشغال البناء وتدعيمها لعمل هذه الهيئة وفي إطار إستراتيجية المشرع الجزائري في عملية البناء من خلال مخططات التهيئة والتعمير ومراقبتها في مجال التوسع العمراني تم إنشاء هيئة عمومية في قطاع السكن تسمى الوكالة الوطنية للتعمير كأداة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير، ومساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المتهمة في مبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في

[1] سعاد بلمختاري، المرجع السابق، ص26.

ميدان امتصاص السكن الهش وتقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات.[1]

إن دراسة هذه الهيئة يقتضي أولا التعريف بكيفية نشأتها، ثم مهامها في إطار مراقبة عملية البناء وتنفيذ المشاريع.

1- النـــــــشأة:

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/01/22م، وتكون هذه الوكالة بمثابة قطب للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتوضع تحت وصاية وزارة السكن.[2]

تخضع الوكالة الوطنية للتعمير طبقا لنص المادة الأولى في فقرتها الثانية لأحكام القانون العام، أي قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة، وبما أنها تاجرة في علاقتها مع الغير فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص أي قواعد القانون المدني وقواعد القانون التجاري.

وقد اعتبرها المشرع الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، كما جعلها قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وحتى تتمكن من أداء مهامها والإطلاع على ما يحدث في الميدان فقد منح لها إمكانية إنشاء فروع في أي مكان من التراب الوطني تسمى "الوكالة الجهوية للتعمير"، وهو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 344/09.[3]

يقر مقر الوكالة الوطنية للتعمير في الجزائر ويمكن تحويله إلى أي مكان من التراب الوطني تحت تسمية الوكالة الجهوية للتعمير كما تم بيانه سابقا، تهدف لتقديم المساعدة للجماعات المحلية باعتبارها قطبا يجمع ويحتوي الكفاءات والخبرات التقنية في ميدان السكن الهش وهذا بإعطاء الحلول.[4]

---

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص266.
[2] المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في2009/10/22 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، العدد61.
[3] مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوقشت سنة 2012، ص139.
[4] قصير أمال، المرجع السابق، ص91.

2- المـــــــــهام:

إن الدور الرئيسي الذي أنيط بالهيئة هو القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة، وإنجاز دراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة وإعداد المخططات العمرانية والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية، وإعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.

إلى جانب القيام بدراسات وأشغال التهيئة بالاتصال مع الهيئات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص، وتوفير الخدمات والخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص في إطار تصويري وحسب قدراتها ومخطط عملها، وإعداد كل دراسة تهدف على حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهتمة.

ومنحت للوكالة كافة الصلاحيات لبلوغ أهدافها بما في ذلك تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة والتي تعمل في مجال نشاطها، وإبرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية.[1]

وعليه من خلال ما سبق يظهر أن هذه الوكالة الوطنية للتعمير جاءت في ظل ما تشهده المراكز العمرانية من تغيرات وتحولات عميقة داخل المنظومة الحضرية، نتيجة ارتفاع النمو السكاني بالدرجة الأولى ولتركز النشاط الصناعي وتزايد احتياجات السكان من الخدمات من حين الكم والنوع وهي الآن تنمو بطريقة متباينة وبأكثر كثافة، فأدت هذه التطورات المتلاحقة في ميدان التهيئة والتعمير وفي ظل واقع تفشي السكنات غير القانونية ومع وجود مسعى لإعادة تنظيم الإستراتيجية الجزائرية للحد من السكن الفوضوي وبرامج توفير السكن إلى تفعيل الرقابة من خلال أجهزة مركزية بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير لمحاولة معرفة النقائص في منظومة مخططات التعمير وتداركها وإيجاد الحلول المناسبة في ظل الفوضى التي يشهدها قطاع البناء في الجزائر.

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 344/09.

الفرع الثاني: مفتشيات العمران

أولا/المفتشية العامة للعمران

1- النشـــــأة:

أسست المفتشية العامة للعمران بموجب المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 11/27/ 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

هذه الهيئة الجديدة تهدف لنقودية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمن نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني.[1]

2- المـــــــهام:

تم تكليف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية المباني، وتتولى مهمة ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها، وموازاة مع قيامها دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

وقد حدث المادة 02 من المرسوم التنفيذي 388/08 مهام المفتشية العامة للعمران والتي تكلف على وجه الخصوص بتمثيل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام في سبيل ذلك بالمهام التالية:

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام والمنوطة 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.[1]

[1] المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 2008/11/27 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 69.

- 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 اختصاصاتها.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.
- تطوير الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

بالإضافة إلى هذه المهام هناك مهام أخرى تستند لها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء، ويتفرع علن المفتشية العامة للعمران مفتشيات جهوية.[2]

ثانيا/ المفتشيات الجهوية للعمران

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران والبناء لجل مساعدة الجماعات المحلية في مجال العمران والبناء لذا نتناول نشأتها ومهامها وفق ما يلي:

1- النشأة:

أنشأت المفتشيات الجهوية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 2008/11/27، توزع حسب الأقاليم فهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية إطار المبنى، وهي جهاز للدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات، وتكلف على مستوى كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي، وتم إنشاء تسع مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء التي تقوم بأعمال التفتيش والمراقبة وتحدد مقار المفتشيات الجهوية واختصاصاتها الإقليمية.[3]

---

[1] غراس حسنية، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، نوقشت 2012، ص122.

[2] غراس حسنية، المرجع السابق، ص121.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 2010، ج ر، ع70، لسنة 2010.

2- المهـــام:

حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 389/08 مهام المفتشيات الجهوية للعمران والمتمثلة في الآتي:

- تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- القيام بالتحقيقات متعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- القيام دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- القيام 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.[1]

- السهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- القيام بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.
- مساعدة الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصاتها.
- القيام دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- اقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- القيام بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.
- تطوير الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها. فالمفتشية الجهوية تتصل بالجماعات المحلية وتساعدها في اتخاذ التدابير والإجراءات الضرورية لمكافحة البناء الفوضوي وغير القانوني والهش وفي نفس الوقت تتدخل من أجل حماية

[1] غراس حسنية، المرجع السابق، ص122.

الإطار المبني على مستوى كل إقليم، وأعمال المفتشيات الجهوية تخضع لرقابة المفتشيات العامة للعمران والبناء.[1]

المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانون لمراقبة أشغال التعمير والبناء

أقر المشرع الجزائري في إطار إنجاح عمليات التهيئة والتعمير ولتفادي بعض سلبيات التوسع العمراني العشوائي مجموعة من العقوبات في حالة الإخلال بتعليمات ومقاييس العمران والبناء وخول بعض الأجهزة المختصة متابعة هذه المخالفات وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانون والجمعيات.

نص المشرع الجزائري على إستراتيجية للمراقبة الميدانية لأشغال التعمير والبناء من خلال الأعوان المؤهلين، وحدد تشكيلتهم والمهام المنوطة بهم في مجال تحرير محاضر المعاينات وتحريك الدعوى القضائية ضد المخالفين لأحكام تشريع العمران، كما خول لهم حماية تشريعية قصد تمكينهم من أداء مهامهم على أحسن وجه، وعليه فإن دراسة الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال التعمير تقتضي التطرق أولا لتشكيلتهم (المطلب الأول) ثم التعرف على مهامهم والحماية المقررة لهم (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلين قانون لمراقبة أشغال البناء والتعمير.

نظرا لأهمية البناء والتعمير والأخطار المرافقة له فإن المشرع الجزائري سعى لإقرار منظومة رقابية فعالة، وإدراكا من المشرع الجزائري أن هذه الفعالية لا تتحقق إلا بتجنيد طاقم بشري هام مهمته الرقابة على جميع الأعمال والأنشطة المتعلقة بالبناء يسمون الأعوان المؤهلين بمراقبة أشغال البناء، والذين تم النص عليهم في العديد من القوانين سواء تلك متعلقة بالبناء والتعمير (الفرع الأول)، أو في قوانين أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأعوان المؤهلين بمراقبة أشغال البناء وفقا لقوانين التهيئة والتعمير

[1] قصير أمال، المرجع السابق، ص88.

حددت قوانين التهيئة والتعمير تشكيلة الأعوان المؤهلين للرقابة على أشغال البناء والتعمير وهذا في قانون التهيئة والتعمير أيضا في القانون 15/08 المتعلق بتسوية البناء غير الشرعي.[1]

أولا/ الأعوان المؤهلين بمراقبة أشغال البناء وفقا لقانون التهيئة والتعمير

نظرا لتعدد التجاوزات في المجال العمراني فإن المشرع في كل مرة يحاول توسيع دائرة الأعوان المكلفين ينقضي المخالفات العمرانية وذلك من خلال النصوص القانونية

المنظمة لهذا المجال على رأسها قانون التهيئة والتعمير، كما أكد على دورهم في المراقبة.[2] وقد عددت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم تشكيلة الأعوان المكلفين بالرقابة بنصها علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة مخالفات هذا القانون كل من:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 255/91 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المذكور أعلاه.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في مجال الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيس والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين التطبيقين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان

وتضيف المادة الثالثة من ذات المرسوم بعد تعديلها أنه "يعين الأعوان المذكورين في الفقرة 2 من المادة 2 أعلاه على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من:

[1] القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج، ر، ع 44.
[2] مزيان محمد الأمين، الإجراءات الوقائية لحماية البيئة والجزاءات المرتجة عن مخالفتها، مجلة القانون العقاري والبيئة العدد 01، ص47.

- مدير التعمير والبناء للولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بصالح التعمير التابعة للبلدية.

وقد أنشأ المشرع بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم حالة لا يؤهل فيها الأعوان السابقون للرقابة على أعمال البناء والتهيئة، وهي الحالة التي يكون فيها الملف قيد الدراسة متعلقا بأقارب العون من الدرجة الأولى.[1]

ويلاحظ أن المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 جاءت أكثر وضوحا وتحديدا من المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير.

ولا شك أن التنويع في تشكيلة الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يد من فعالية الرقابة على أعمال البناء.[2]

وما يلاحظ مما سبق ذكره الدور البارز للمهندس المعماري عبر مختلف مراحل البناء بداية بوضع التصاميم ثم مراقبة البناء أثناء طور إنجازه ومدى مطابقته للتخصصات والتصاميم التي على أسسها منحت رخصة البناء.[3]

ثانيا/ فرق المتابعة والتحقيق طبقا للقانون 15/08

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف القانون رقم 15/08 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجهيزات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات التي نصت عليها المادة 68 من القانون 15/08، حيث يمكن أن تشكل هذه الفرق من 3-4 أعوان لكل فرقة مسؤول طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 156/09، المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

[1] ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، نوقشت سنة 2008، ص65.
[2] محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، ص518.
[3] ماجدة شهيناز بودوح، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهديم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 5، ص121.

يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقيق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم. كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات.
- القيام بالفحص والتحقيق.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بهما.
- غلق الورشات غير القانونية.

يمكن للأعوان تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة لأداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها، كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل للقيام بنشاطهم أو تسبب أضرار التزاماتهم.

كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 السابق ذكره على أن فرق المتابعة والتحقيق تتشكل من:[1]

- مفتشو التعمير.
- المهندسون المعماريون.
- المهندسون المدنيون.
- مهندسو التطبيق في البناء.
- التقنيون السامون في البناء.
- المتصرفون الإداريون.

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء بموجب قوانين أخرى

[1] المادة 07 مرسوم تنفيذي 156/09.

بالإضافة إلى الأعوان المكلفين بالرقابة على عملية البناء والتعمير المنصوص عليهم في قانون التهيئة والتعمير، فإن المشرع نص في قوانين أخرى على أعوان آخرين يكلفون بصفة تبعية في إطار تأدية مهامهم بالرقابة على عملية البناء والتعمير.[1]

أولا/ الأعوان المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية

منح قانون التهيئة والتعمير اختصاص البحث عن المخالفات للأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية، وقد وضح القانون رقم 155/66 المتعلق بالإجراءات الجزائية المعدل والمتمم من تثبت لهم صفة الضباط أو الأعوان، حيث حددت المادة 14 منه أضاف الضبط القضائي كما عملت المواد من 15 إلى 28 من القانون نفسه على تحديد فئات الموظفين والأعوان الذين تثبت لهم صفة من صفات الضبطية القضائية المحددة بالمادة 14، حيث تحدد المادة 15 منه من تثبيت لهم صفة ضابط شرطة قضائية والمادتان 19 و20 تحددان طائفة الأعوان، وتحدد المادتان 21 و28 طوائف الموظفين والأعوان الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي.[2]

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وفي تعديله الأخير لقانون الإجراءات الجزائية بموجب القانون 17-07 الساري المفعول ابتدءا من أكتوبر 2017 قد استبدل عبارة الضبطية القضائية بعبارة الشرطة القضائية وهذا بموجب المادة 04 منه المعدلة للمادة 12 والتي تنص تعدل وتتمم المادة 12 من المرسوم 155/66 كالآتي، "يقوم بمهمة الشرطة القضائية القضاة، والضباط، والأعوان، والموظفون، المبينون في هذا الفصل ...".

1- ضباط الشرطة القضائية:

تنص المادة 15 من ق الإجراءات الجزائية على أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- ضباط الدرك الوطني.
- محافظو الشرطة.
- ضباط الشرطة.

[1] المادة 05 مرسوم تنفيذي 156/09.

[2] مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، ص73.

- ذو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في هذا السلك 3 سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا غي هذا السلك 3 سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.
- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن اللذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.[1]

✓حصر المشرع الجزائري في التعديل الأخير لقانون الإجراءات الجزائية بموجب المادة 15 مكرر المستحدثة "قد حصر مهام الشرطة القضائية التابعين للمصالح العسكرية في الجرائم الماسة بأمن الدولة".

✓كما استشرت هذه المادة "أنه لا يمكن لضباط الشرطة القضائية الممارسة الفعلية للصلاحيات التي تخولها لهم هذه الطبقة لا يعد تأهيلهم بموجب مقرر من النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصه مقرهم المهني بناءا على اقتراح السلطة المهنية التي يتبعونها ...".

✓ كما تجدر الإشارة إلى أنه وبمقتضى تعديل قانون الإجراءات الجزائية سنة 2006 بموجب قانون 22/06 أصبح لوكيل الجمهورية صفة الضبطية القضائية وهذا بموجب م 36 (يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي،... إدارة نشاط ضباط وأعوان القضائية ... ولم يمس التعديلين الأخيرين لقانون الإجراءات الجزائية هذه الصلاحية بكل كرساها كثر.

✓ويندرج ضمن فئة الضبطية القضائية جهاز مختص بالبحث والتحري عن جرائم العمران حصرا، وهذا الجهاز هو شرطة العمران التي استحدثها المشرع الجزائري من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير، وهذا بموجب المقرر رقم 5078 المؤرخ في 1983/05/08. وقد تم إنشاء هذا الجهاز بداية على مستوى العاصمة ليمتد بعد ذلك لباقي الولايات، وقد جمد

[1] عبد اللاوي جواد، الحماية الجنائية للهواء من التلوث، دراسة مقارنة، أطروحة الدكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، نوقشت سنة 2004، ص251.

نشاطه شرطة العمران في التسعينات بسبب العشرية السوداء بموجب المقرر 4135 المؤرخ في 1991/07/21 ليتم تفعيله من جديد بعد نهاية الأزمة سنة 2000.[1]

✓وتمارس وحدات شرطة العمران مهامها بالتنسيق مع المصالح المحلية المختصة الولاية، البلدية، أملاك الدولة، مصالح الصحة، الغابات، مصالح البيئة ...، إذ يتمثل دورها في السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال العمران.

2- مـــــــهام شرطة التعمــير:

- المعاينة الميدانية للمخالفات.
- تحرير محاضر المخالفات بعد المعاينة والأمر بإجراء المطابقة وتوقيف الأشغال وأخطار السلطات القضائية بتلك المخالفات.
- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة العمرانية وحماية البيئة.
- مراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البناءات.
- منع أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشرعي للأراضي والطريق العمومي أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري.
- محاربة كل مظاهر الأخطار التي تؤثر على راحة المواطن وكل مساس بالنظافة والسكينة العامة.

وتمارس هذه الوحدات صلاحيتها بالتنسيق مع المصالح المعنية وهي السلطات المحلية المؤهلة قانونا في الميدان من الناحية العملية تعتبر شرطة العمران الجهاز الرقابي الأكثر نشاطا في مجال الرقابة على عملية البناء والتعمير إذ تشير الإحصائيات المتعلقة بهذه الفئة في ولاية مستغانم لسنة 2016. التي تدخل شرطة العمران في كل المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير على النحو الآتي:[2]

- البناء بدون رخصة (165) تدخل.
- الهدم بدون رخصة (06) تدخلات.

[1] كمال نواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص11.

[2] مزيود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة العدد 01، ص.298.

- عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة 16 تدخل.
- انجاز منفذ غير مقرر قانون 24 تدخل.
- تعديل الواجهة بدون رخصة 15 تدخل.
- الامتناع عن تنفيذ عملية الهدم المأمور بها من السلطة الإدارية 6 تدخلات.
- التعدي على الملكية العقارية 16 تدخل.
- البناء على الأجزاء المشتركة تدخلين (02).
- إيداع ورمي وإهمال النفايات الهامة الناتجة عن أشغال البناء 63 تدخل.[1]

3- أعـــــوان الضـبط القـــضائي:

نصت المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية على أعوان الضبط القضائي والذين حددتهم المادة 21 من ذات القانون وهو الأعوان الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية إلا أنهم يباشرون ويعاينون الجرائم ممثلين في ذلك لأوامر رؤسائهم وهو موظفو مصالح الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك، مستخدمو مصالح الأمن العسكري.[2]

4- الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي:

بالإضافة إلى الصنفين المذكورين أعلاه هناك صنف ثالث يتمثل في الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي والذين نصت عليهم المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية وهم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.[3]

ثانيا/ الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال البناء والتعمير بموجب نصوص خاصة

خولت الكثير من القوانين الخاصة للعديد من الموظفين والأعوان مهمة الرقابة على عمليات والبناء ومن هذه القوانين:

1- القوانين المتعلقة بحماية المناطق الساحلية:

تتميز الجزائر بشريط ساحلي بالغ الأهمية يعتبر الأكبر إفريقيا وعربيا لكونه يمتد على طول 1200 كلم، وباعتبار الساحل عنصر من عناصر الثروة الوطنية، فإنه أصبح محل نهب

[1] إحصائيات صادرة عن المديرية العامة لأمن ولاية مستغانم في مارس 2017.
[2] ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص.109.
[3] مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص.112.

وسلب لعناصره خاصة نهب الرمال لاستعمالها في البناء، وأن ما شجع على هذا النهب عدم وجود آليات ردعية تحول دون ارتكاب الأفعال والجرائم على الساحل والبنية البحرية، وأدى بالتالي لتضارب الأحكام القضائية، ما دفع المشرع الجزائري للبحث عن ميكانيزمات قصد إقرار الحماية الكافية للساحل قانونا وهذا ابتدءا من سنة 1998م، وقد أقر في هذه القوانين صلاحية بعض الأعوان للرقابة، وأبرز هذه القوانين هي:

أ-القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي:

نصت المادة 92 من القانون 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنه "يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الأشخاص الآتي بيانهم:

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

6- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

7- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.[1]

ب- القانون 99-01 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بالفندقة:

خول القانون 99-01[2] المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة لأعوان إدارة السياحة حق مراقبة الأشغال الجارية في مجال الفندقة والتحقق من مدى مطابقتها للمخططات المصادق عليها من طرف وزارة السياحة وأجاز القانون لهؤلاء الأعوان أمر المعني بوقف الأشغال وإلزامه بالامتثال لأوامر المطابقة في أجل 03 أشهر.[3]

ج- القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته:

حدد المشرع الجزائري السبل الكفيلة للحفاظ على البيئة الساحلية لأول مرة بموجب القانون 02-02[4] المتعلق بحماية الساحل[5]، وقد نصت 37 من هذا القانون على أنه: "يؤهل للبحث والمعاينة وإثبات مخالفات أحكام هذا القانون" والنصوص المتخذة لتطبيقه:

[1] القانون 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية لسنة 1998، ص.44.
[2] القانون 99-01 المؤرخ في 1999/01/06المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج، ر، لسنة 1999، ع.02.
[3] ليلى زرقي، عمر حمدي باشا، "المنازعات العقارية"، دار هومة، الجزائر، 2015، ص.363.
[4] القانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج، ر، سنة 2002، ع.10.
[5] عز الدين قمراوي، المرجع السابق، ص.205.

- ضباط الشرطة القضائية وأعوانها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعون لقانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.

د- القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية:

حددت المادة 33 من القانون 03-03[1] المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية الأعوان المكلفين بالرقابة ينصها على أنه: "يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من :

- مفتشي التعمير.
- مفتشي البيئة.

2- القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة:

نصت المادة 19 من القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على المنع البات لكل بناء في المناطق الخطرة، كما أن المادة 23 من ذات القانون حظرت هي الأخرى إعادة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي، وتبعا لذلك حددت المادة 69 من ذات القانون الأعوان المؤهلين للرقابة بعبارات عامة معتمدة أسلوب الإحالة إلى قوانين يصعب التعرف عليها وذلك بنصها:[2]

"علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة المخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه لأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب قانون...."، ما يجعل الإبهام قائما حول صفة الأشخاص المؤهلين قانونا في هذا الإطار.

وترى "ياسمين قزاتي" أنه يجب التمسك باختصاص ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الذي تم النص عليه صراحة.[3]

[1] القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج،ر، لسنة 2003، ع.11.
[2] القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر لسنة 2004، ع.84.
[3] ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص.116.

المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء، والحماية المقررة لهم.

أناط المشرع الجزائري لجميع الأعوان السابق ذكرهم مجموعة من الصلاحيات والمهام في إطار الرقابة الإدارية على عملية البناء والتعمير (الفرع الأول)، وفي سبيل ذلك أحاطهم مجموعة من الضمانات القانونية التي تمنحهم الحماية الكافية قصد أداء مهامهم على أكمل وجه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مهام الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء

خول المشرع الجزائري للأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء العديد من المهام، ومن الاختصاصات الأساسية لهم المراقبة الدائمة لأشغال البناء أثناء الإنجاز وبعده وتتمثل هذه المهمة في الزيارات الميدانية لورشات الأشغال وتحرير محاضر معاينة المخالفات وتبليغها.[1]

أولا/ الزيارات الميدانية لورشات التشغيل

لقد خول المشرع حق الزيارة الميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة من أجل ضمان احترام قوانين العمران المعمول بها ومحاربة ظاهرة البناءات الفوضوية في المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة بالمادة 06 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الإقليمية[2]، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها، وتتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنايات التي يتم زيارتها، وكيفية الانتقال إلى ورشات البناء والأقوات المناسبة لذلك كما يلي:[3]

1- أنواع البنايات التي يتم زيارتها:

من أجل ضمان احترام قانون التهيئة والتعمير فرض المشرع الجزائري على الأعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة أعمال البناء الواقعة على الحدود الإقليمية للبلدية، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات المنجزة أو الجاري إنجازها، سواء التابعة للقطاع العام أو الخاص.

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.297.
[2] كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص520.
[3] بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص.163.

أ-من حيث البنايات المنجزة أو قيد الإنجاز:

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بحق الزيارة نتعرف على أنواع هذه البنايات إذ تنص المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 على أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية..."فحسب هذا النص تقتصر الزيارة فقط على البنايات قيد الإنجاز ولم يتكلم عن البنايات المنجزة، وتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يتعين...أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة"، في حين تنص المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أن: "يعاين المخالفات أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها"، فهذا النص يخص المخالفات التي هي قيد الإنجاز والمنجزة معا.[1]

من هذه النصوص يتضح أن جلها ركزت على زيارة البنايات قيد الإنجاز أو البناية في طور الإنجاز لأن هي الأهم فالأعوان يتابعون كل البنايات مرحلة بمرحلة وفي كل مرة يتأكدون من مطابقة البناية للوثائق الخاصة بها، أما الزيارة بعد الإنجاز فهي أيضا مهمة فهذا يتأكد هؤلاء الأعوان من مدى التجسيد الكامل لما جاء به في المخطط الخاص بهذا البناء وما جاءت به رخصة البناء، من حيث الامتداد الأفقي والعمودي والشكل الخارجي وما يلحق بالبناية من الداخل، وهذا ليحصل صاحب البناية أو المشروع على إنجاز مراقب من طرف مختصين من أول انطلاقة إلى نهاية الأشغال فيه، حتى يضمن مطابقته لما جاءت به النصوص.[2]

الهدف من الزيارة هو ضمان مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به، لذا فإنه يتوجب أن تكون الزيارة قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسية ثم الزيارة أثناء الإنجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة وتحتم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق ما تتضمنه القوانين المعمول بها.

[1] ماجد شهيناز، بودوح شهرزاد، المرجع السابق، ص121.
[2] ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.86.

ب- **من حيث البنايات التابعة للقطاع العام أو الخاص:**

بالرجوع إلى مختلف النصوص التي تنظم في الميدان، نلاحظ أنها في مجملها تؤكد أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكلا القطاعين، فنص المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 ذكر "كل البنايات" وهذا يعني القطاع العام والخاص معا، سواء ذات استعمال سكني أو تجاري أو خدماتي، وتتم هذه الزيارات حسب جدول زمني يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية وفي هذه الحالة يجب تبليغ نسخة من الجدول الزمني للوالي ولمدير التعمير المختصين إقليميا.
- مدير التعمير والبناء فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وفي هذه الحالة تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي وللوزير المكلف بالتعمير.
- كما أن النص ذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي شخصيا ولم يذكر من ينوب عنه أو ممثل عن البلدية، ولم يذكر عدد الأعوان المشكلين للجنة الرقابة.

ولقد تم تعديل المادة 73 من القانون 90-29 بالمادة 06 من القانون 04-05 حيث أعفت الوالي من عملية زيارة البنايات لكن بالمقابل جاء المشرع بشيء جيد وهو إجبار رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين بهذه الزيارة بعدما كانت جوازية، وهذا إجراء يفهم منه حرص المشرع على ضرورة تفعيل مضمون هذه الزيارات لضمان مراقبة البنايات والمخططات والوثائق التقنية الخاصة بها.[1]

2- أوقات الزيارة:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بأنه: "يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي، وقد أوجبت المادة 90 من ذات المرسوم ضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، وتبلغ نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء إلى الوالي المختصين إقليميا.

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.123.

- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- من خلال هاتي المادتين يتضح أن الزيارات قد تكون منظمة أو تكون فجائية.[1]

أ- زيارات منتظمة:

هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول أيام الأسبوع حيث تضبط هاته الجداول من قبل كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير، ويتحكم في تحديد أوقات الزيارة مدى توفر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة، والهدف منها تعميم الرقابة الإدارية المطلوبة على كامل تراب البلدية بانتظام سواء للبنايات المنتهية، أو التي قيد الإنجاز أو حالات التوسع العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصديا كبيرا، لا سيما في بدايته حتى لا ينتشر البناء الفوضوي ويصعب محاربته كما هو واقع في عديد من المناطق، أين أصبح قاطنوها يطالبن بشكات الكهرباء والماء والتهيئة العمرانية رغم أنهم في الأصل قاطنون بأحياء فوضوية، ول تملك الدولة في هذه الحالة من سبيل سوى الاستجابة لمتطلباتهم لأن غياب الدولة يعطي للمواطن حق الاحتجاج عليها بالتقصير في تلبية حاجياته حتى وإن كانت حاجياته هذه مخالفة للقانون.[2]

ب- الزيارات الفجـــائية:

وهي زيارات غير مبرمجة تتم بالأخص في عطلة نهاية الأسبوع (الجمعة والسبت) وكذلك بعد ساعات نهاية العمل أو في الليل، كما أنه يمكن إن تتم هذه الزيارة في أيام العطل، وتكون الزيارات الفجائية فعالة أكثر من المنتظمة لأن طابع الفجائية في الزيارة يضع حد أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص، تفاديا لأي عملية مراقبة من طرف الإدارة على أشغال البناء.[3]

ورغم أن هذه الزيارات تظهر أكثر فاعلية لاكتشاف المخالفين للبناءات أيام العطل إلا أنها نادرة جدا وأغلب الزيارات تكون منظمة، ولا تكون الزيارات المفاجئة إلى في حالة تبليغ المواطنين عن وجود بناءات فوضوية غير مرخصة سببت لهم أضرار، في حين يتم السكوت

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.300.
[2] الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص.162.
[3] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.302.

عن البناءات الفوضوية التي تمس مصالح المواطنين مما أدى إلى تفشي البناءات غير المشروعة في ظل سكوت المواطنين وعدم وعيهم بالمخاطر التي تسببها هذه البناءات على المحيط الجمالي للحي بما يؤثر على التوسع العمراني المنظم، ويجب أم يفعل دور الأعوان المؤهلين خارج إطار المحيط العمراني لتفادي الاستيلاء غير المشروع للأراضي فلا يتم التبليغ عنه ولا تتم زيارته من طرف الأعوان ومنه تنمو ظاهرة البنايات اللاشرعية والفوضوية وهنا يكمن دور الجماعات المحلية لأنه في حالة نفاذ الاحتياط العقاري ستنجز بنيات فوق الأراضي الفلاحية.[1]

وعليه مما سبق يظهر أن الزيارات المفاجئة تكون أحسن من الزيارات المنظمة، لذا من الأحسن تفعيلها من طرف المشرع الجزائري أكثر وفرضها بنصوص ملزمة في إطار توفير الحماية اللازمة للأعوان المؤهلين بمرافقة الشرطة والدرك الوطني لتفعيل الرادع القوي ضد البناءات غير المشروعة التي لا تحترم مقاييس قانون التهيئة والتعمير.

3- الخطوات الواجب إتباعها أثناء زيارة الأشغال:

حتى تكون هذه الزيارات فعالة وشاملة لكل الورشات المفتوحة، وكذا عامة على كل تراب البلدية يجب إتباع خطوات معينة كما يلي:

أ- ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال:

حتى تتم عملية المراقبة الإدارية المخولة لهؤلاء الأعوان والسلطات المحلية والمتمثلة في الزيارة الميدانية لكافة أشغال البناء على مستوى البلدية، دون إسقاط أو إغفال مشروع ما، يجب على المكلفين بهذا المجال إعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة ويتعين على المعنيين بالمراقبة تفقد النقاط التالية:

- عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية وذلك لضمان متابعة دقيقة ومنظمة لها.
- عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه.
- حالات مخالفات البناء الفوضوي المسجلة.

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.300.

- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة وتوجيهاته.

ومن هذه النقاط يضبط جدول زمني محدد لزيارة النقاط المشار إليها أعلاه، يتضمن مختلف مناطق البلدية وبذلك يتم قيام الدور الرقابي للأشغال على أحسن وجه.[1]

ب- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة:

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة...".

تبين من هذه الصادرة ضرورة إظهار "التكليف المهني" أثناء ممارسة الأعوان المكلفون لمهامهم وذلك لإظهار الصفة القانونية عند طلبهم من صاحب المشرع تسليم الوثائق المكتوبة والبيانية لغرض التحقيق منها ومدى مطابقة الأشغال لها، وهو ما أكدته المادة 70 من القانون رقم 08-15 والتي لم تعد سارية حاليا.[2]

وعليه يظهر من هذه المادة إلزامية إظهار التكليف أثناء أداء مهمة المراقبة، وذلك لتقديم أنفسهم لإثبات لصاحب البناء أنهم مكلفون من طرف الجهات الوصية للقيام بالمراقبة الإدارية وهو إجراء يكفل لهم الحماية القانونية.[3]

ج- فحص الوثائق القانونية البيانية والمكتوبة:

رئيس حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم يتعين على المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء الزيارة أو المراقبة الميدانية أن يطلبوا من المالك أو من وكيله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق الخاصة بالتصريح بفتح الورشة ورخصة البناء ورخصة الهدم عند الاقتضاء في حين أكدت المادة 37 من القانون 90-29 على إمكانية طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها وعليه يكون للأعوان.

[1] الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص.168-169.
[2] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.169.
[3] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.303.

ورئيس المجلس الشعبي البلدي طلب الوثائق التالية: رخصة البناء والهدم والمخططات التقنية وهي مخطط الهندسة المدنية ومخطط الهندسة المعمارية، بحيث يجب المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية وعلى رأسهم مديرية البناء والتعمير للولاية.

فيتم تفحص مخططات الهندسة المعمارية بكل أبعادها وذلك من خلال التأكد من احترام علو البناية المرخص به، وكذا الالتزام بالواجهة المرسومة في المخطط، وما يلزمها من متطلبات ضرورية لإعطاء مظهر يتوافق ومتطلبات المصلحة العمرانية، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية وما يتوافق والوثائق المرفقة للملف، وأما تفحص مخططات الهندسة المدنية فيتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناية، وفي الربط بمختلف شبكات وقنوات صرف مياه الشرب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي.

وعليه فإن أي تغيير في هذه المخططات فإنه يؤثر حتما في تصميم المخططات الأخرى، فهي مخططات تكمل بعضها بعضا، وتهدف إلى تحقيق هدف وهو إنجاز بناية تتوافر فيها جميع المعايير المطلوبة في ميدان البناء والتعمير، تتناسق وما يحيط بها من بنايات أخرى مع مراعاة الطابع الجمالي لها، وللمصلحة العمرانية التي نص عليها القانون.[1]

د- التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة ومدى تقدم نسبية الإنجاز:

حتى يتم الوصول إلى بناية متكاملة من جميع جوانبها الداخلية والخارجية يجب التطرق إلى الرقابة التقنية التي يجب على الأعوان المؤهلين التركيز عليها كنوعية مواد البناء التي أنشأت بها البناية وكذا المواصفات التي تمت بها، إضافة إلى منافذ الهواء الموجودة في العمارة، ومدى مراعاة الجانب الصحي في العمارة (من ناحية مواد البناء، منافذ الخروج والدخول، علاقة العمارة بالمحيط الخارجي ومراعاته) وهذه الأمور تتطلب وجود يد عاملة مؤهلة ومكونة ذات مستوى حتى تكون على علم بكل هذه المواصفات، فالبناء (محترف مهنة البناء) في فرنسا يخضع لجملة من التربصات المتتالية والمستمرة، ويشترط أن يكون جزيم معاهد التكوين المهني، ويتابع رسكلة دائمة بخصوص من المستجدات في عالم البناء، وهذا يساعد عمل المهندس الذي يأتي بعده ليقوم برقابة إدارية للبناية، فهذا النوع من اليد العاملة يعمل على ترقية وتطوير مهنة البناء، وبالتالي يتقيد بكل ما جاء في المخططات التقنية

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.303.

والوثائق البيانية، ليكون البناء في الأخير مطابقا لهذه الوثائق ويساهم في تسهيل المراقبة بعده، أما في الجزائر فالأمر يختلف إذ أن انتشار اليد العاملة غير المؤهلة التي تمتهن هذه الحرف، يؤدي إلى عمل دون احترام المقاييس المطلوبة في البناء وذلك بالاستعمال السيء لمواد البناء والغش فيها، لتكون البناية غير متقنة من حيث البناء رغم امتلاكها لوثائقها الإدارية المطلوبة.[1]

وفيما يخص استغلال البناية قبل إتمام إنجازها، فيجب على الأعوان تشييد الرقابة على صاحب المشروع لإتمام البناية أو المشروع في الآجال المحددة، وعدم انتهاء المشاريع في الآجال القانونية، تتحمل الإدارة مسؤوليتها بالدرجة الأولى.

ويرى الصادق بن عزة أنه يجب على السلطات المختصة تخصيص عون مؤهل من أجل مراقبة نسبة أنجاز المشاريع وذلك من خلال معاينة يومية لكل الورشات المفتوحة الخاصة بالقطاع العام، وإعداد تقرير يومي لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا للوالي ومدير التعمير للولاية لتابعة نسبة أنجاز المشاريع لمراقبة النقص وتدخل كل مسؤول في حدود اختصاصه لحث أصحاب هذه المشاريع على استكمالها.[2]

وهذا يتجسد من خلال التنسيق الدائم بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المكلفين بهذه العملية، وإعطاء أهمية قصوى لعملية متابعة المشاريع، جدير بالذكر أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح سلطة التنفيذ المباشر التي منحه إياها القانون ولكن بدون مساعدة الأعوان المؤهلون لا يمكن من رصد جميع المخالفات ومواجهتها عن طريق هذه السلطة، وهنا يتبين مدى أهمية التنسيق الدائم بين الأعوان المؤهلين والسلطات التابعة لها.[3]

ثانيا/ تحرير مـــــحاضر المعـــــاينة

تحرر في هذه المحاضر مختلف أنواع مخالفات البناء والتجاوزات المخلة بقواعد التعمير بعد معاينة المخالفة رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي ويذكر فيها بالتفصيل ما يلي:

- معلومات عن المخالفة: وتتضمن بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه.
- التصريحات التي تلقاها العون من طرف المخالفة طبقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر

[1] نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء، السكن، والتعمير، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص.70.
[2] الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص. 169.
[3] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.168.

02 من القانون 90- 29 المعدل والمتمم بالقانون 04 -05 في أنه "عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس".

وكذلك نصت المادة 65 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 على أنه "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها" علما أن هذه المادة أصبحت ملغاة بعد إلغاء القانون 08 -15.

وتتنوع المحاضر حسب تنوع المخالفات، فكل محضر يأخذ نموذج معين، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف مرفوقة بتقرير مكمل للمحضر يحتوي على جملة من المعطيات توضح طبيعة مخالفة البناء المرتكبة وإعطاء معلومات أكثر عن هوية المخالف وعنوانه وتوقيعه وفي حالة رفضه التوقيع يبقى هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس، وذلك ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06 -55 في أن "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وعنوانه، وترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما ...".[1]

وأوجبت المادة 15 من المرسوم 06 -55 المعدل والمتمم تحرير المحاضر في استمارات تحمل أختام وأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليما، وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر لما يزيد من حجتها في إثبات واقعة المخالفة لأحكام البناء والتعمير.[2]

1- أنواع المـــــــحاضر:

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

[1] العزري زين، مزوزي كاهنة، تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08- 15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 34، ص.299.
[2] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.304.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال بدون رخصة هدم.

أ- محضر معاينة شرع فيها بدون رخصة بناء:

نصت المادة 76 مكرر (04) من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 08/14/ 2004. على أنه (عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل تحرير إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72 ساعة). يتبين من هذه المادة انه بعد المعاينة التي تتم من طرف العون المؤهل للأشغال التي شرع في بنائها بدون رخصة، يحرر محضر معاينة لهذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة 03 أيام، ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراه بالهدم في غضون 08 أيام، وعند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون 30 يوم.

ويلاحظ على أن عدم تنفيذ رئيس المجلس الشعبي البلدي للقرار هو ترك المشرع الفرصة لهذا الأخير للتهرب من تطبيق القانون مراعاة لظروف عدة وخاصة الاجتماعية منها، وعدم تحميله المسؤولية شخصيا بتنفيذ ومتابعة القرار حتى النهاية.[1]

ب- محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:

تنص المادة 76 مكرر (05) من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: 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 المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء أليها للبث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا، في أجل تحدده وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

[1] عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1، نوقشت سنة 2015، ص316.

يتبين من هذه المادة أن المشرع أثر تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع قبل تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي جاء في المرتبة الثانية مع الوالي للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، والسبب أن المخالفة تختلف من وضعية إلى أخرى (بناء دون رخصة، بناء غير مطابق للرخصة)، ففي الحالة الأولى يمكن وصف المواطن أنه لم يعترف بالقانون إطلاقا، بينما في الحالة الثانية فله رخصة بناء إلا أنه خالفها ولهذا السبب فالجهة التي تفصل في المحاضر تختلف بحسب الحالة ولهذا نصت المادة 19 من المرسوم 06-55 على ضرورة إرفاق المحضر بتقرير مفصل، وفي الإطار نفسه نصت المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعمارية وممارسة مهنة المهندس المعماري على أنه: "في حالة رفض تحقيق مطابقة البناية في الآجال المقررة، يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يحضر الجهة القضائية ..."، يتبين من نص المادة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإحضار رئيس الغرفة الإدارية (المحكمة الإدارية حاليا) حسب الطرق الاستعجالية لتثبت أمر وقف الأشغال، وتحقيق مطابقة البنايات المشيدة لرخصة أو هدم البناء حسب الحالة.[1]

ج- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم:

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-05 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة على أن : "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم كما يأتي: ...محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم"، وتحرر هذه المحاضر لان لرخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي، الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية، فإذا شرع فيها بدون رخصة على العون المؤهل قانونا تحرير محضر ذلك.[2]

ونصت المادة 76 مكرر 03 من القانون 09-29 على أنه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"، فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي

[1] الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص.174.
[2] نموذج محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم، ملحق رقم 04، ص.140.

من جهة الإدارة بهدم البناء في حالة البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة.

وفي كل الحالات سواء في حالة البناء غير المرخص له أو البناء غير المطابق لرخصة البناء أو الهدم دون ترخيص، فإنه يجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل محضر ومن كل تقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما.[1]

وكانت المادة 14 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات قبل إلغائه تنص على أنه: "يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذ توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون".

2- الحجيـــة القانونـــــية للمحـــــاضر:

نصت المادة 76 مكرر (02) من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: "في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس".

من هذه المادة أن المحاضر التي تتعلق بإثبات حالة بناء فوضوي تعد محاضر ذات حجية على أصحابها بقوة القانون ما لم تثبت العكس من طرف من له مصلحة في ذلك.

وتعزيزا لحجية هذه المحاضر أكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أن: "الأعوان المنصوص عليهم أعلاه، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى"، وهو ما كانت تؤكده المادة 72 من القانون 08-15 الملغاة.

يلاحظ مما سبق أن المشرع قصد الابتغاء أكبر قدر ممكن من الشبهات، فقد حرص على توسيع حالات التنافي من خلال استبعاد المحاضر المعدة من طرف العون لأفراد عائلته الذي له بهم الصلة إلى الدراجة الرابية وهذا ما أكدته المادة 72 من القانون رقم 08-15 بنصها على أنه: "لا يؤهل الأعوان المذكورين أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.304.

فكل هذه الاختراقات مفادها الأخذ بالحيطة والحذر في أن يتساهل الأعوان المؤهلين على حساب القانون لجهات معينة، وهذا لا يعني أن هذه المحاضر تأخذ حجية مطلقة ولا يجوز الطعن فيها من قبل المخالفين إذ ثبت خطأ أو إهمال من طرف هؤلاء الأعوان، وهذا بتقديم دليل يثبت ذلك.[1]

3- تبليـــغ المحـــاضر:

يتم تبليغ المحاضر إلى الجهات المعنية لأجل اتخاذ الإجراءات اللازمة للتصدي لهذه المخالفات المدونة في المحاضر والمخالفة للقوانين ويختلف تبليغ المحاضر بحسب المخالفة المرتكبة للجهات التالية:

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي:

باعتبارهما السلطة الوصية والمعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري والأمن، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بضفة عامة فقد نصت المواد 76 مكرر 04 من القانون التنفيذي رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04- 05، 17 من المرسوم رقم 06-55، 66 من القانون رقم 08-15 على وجوب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا.[2]

ب- تبليغ الجهات القضائية المختصة:

تنظر الجهات القضائية المختصة في المحاضر المحررة من طرف الأعوان المؤهلين بالرقابة الإدارية، في حالة واحدة نصت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06- 55 بقضائها على أنه: "يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا".

وما نصت عليه المادة 76 مكرر 05 من قانون التهيئة والتعمير بأنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة

[1] سلامي سامية، حبيب هاجر، مسألة التهيئة والتعمير ودور البلدية في تسييرها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الدكتوراه يحي فارس المدية، نوقشت سنة 2014، ص.47.
[2] كمال نواكشت، المرجع السابق، ص. 131.

ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة"، فهذه الحالة الوحيدة التي تتطلب تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل فيها، وتتميز عن البناء بدون رخصة، لأن صاحب البناء في هذه الحالة التزم بإصدار رخصة البناء، إلا أنه لم يحترم المواصفات المنصوص عليها في الرخصة.[1]

ج- تبليغ مدير البناء والتعمير:

باعتبار أن الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يخضعون للسلطة الرئاسية لمدير البناء والتعمير للولاية من أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الأعوان من جهة وتتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي من جهة أخرى يتم تبليغ مدير البناء والتعمير، الذي بدوره يشرف على الملف المكلف به على مستوى الولاية لتقديمه إلى السلطات التابع لها (وزير السكن) للقيام بعملية فحص وتقييم لعمل هؤلاء الأعوان، والتدخل إن لم تكن هذه الآليات والوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة.

د- تبليغ المخالف:

يتم تبليغ المخالف بمحضر المعاينة لأنه قد تكون الزيارة تمت دون حضور المعني أو في أوقات فجائية قد تكون ليلا، ولم يصادف المعني بالوريشة، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر ويبلغ المخالف بثبوت المخالفة عليه من طرف السلطات المعنية مع فتح باب الطعن للمعني والنص الوحيد الذي تطرق إلى مسالة إبلاغ المخالف بنسخة من محضر إثبات ومعاينة مخالفة البناء الفوضوي هي المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغي سنة 2004 بنصها على أن: "تبلغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع وفي حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة.[2]

[1] الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص.178.
[2] مشتان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، رسالة ماجيستر في الحقوق، معهد العلوم القانونية والاجتماعية جامعة منتوري قسنطينة، نوقشت سنة 2009، ص.141.

الفرع الثاني: الحماية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة

قصد ضمان أداء الأعوان المؤهلين للرقابة لمهامهم على أكمل وجه فقد أحاطهم المشرع الجزائري بالحماية اللازمة التي تمكنهم من العمل بكل راحة وبعيدا عن الضغط المفروض بسبب أهمية عملية البناء وحساسيتها، وتبعا لذلك فقد سخر المشرع لهؤلاء الأعوان جميع الوسائل لتسهيل أداء مهامهم (أولا)، ومكنهم من حق اللجوء لطلب مساعدة القوة العمومية (ثانيا).[1]

أولا/ تسخير الدولة لجميع الوسائل من أجل تسهيم قيام الأعوان بمهمتهم

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06 – 55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات الرقابة على أنه: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرارا لنزاهتهم"، وهو نفس السياق الذي كانت تأخذ به المادة 71 من القانون 08 – 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها قبل إلغائها.[2]

وقصد توفير حماية أكثر للأعوان من أجل القيام بمهامهم ألزمهم المشرع بضرورة الحصول على تكليف مهني أثناء الزيارة الميدانية المنظمة والفجائية، وأقر لهم الحماية القانونية لأداء مهامهم من خلال تسخير القوة العمومية التي لا تعد كافية في جعلها جوازية، بل لا بد من فرضها في كل الزيارات خاصة التي تتم خارج أوقات العمل نظرا للصعوبات التي تواجه الأعوان من مضايقات وأضرار التي تحتمل أن تصيب بشخص العون المؤهل بصدد مراقبة مخالفات التعمير والتي قد تعترض قيامهم بمهامهم.

وتعد مهام الأعوان المؤهلين قانونا في القيام بالمراقبة الميدانية لأشغال البناء من خلال التدقيق في الوثائق ومدى مطابقة الأشغال لما ورد في الرخصة المسلمة، غير أن الصلاحيات الواسعة للأعوان والتي منحت لهم في إطار 'ثبات صفتهم من خلال التكليف المهني بالمراقبة لا يشكل حماية قانونية كافية من التعرض لهم أثناء أداء مهامهم خاصة وأن المحاضر التي

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.294.
[2] عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، 2013 ، ص.253.

يكلف بتحريرها الأعوان وفق إجراءات قانونية محددة لها حجية مطلقة وهي قرينة قانونية تقبل إثبات العكس.

وتكون أغلب نتائج المحاضر إتباع إجراءات إدارية من حيث تبليغ الجماعات المحلية لاتخاذ الإجراءات اللازمة بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له، وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته الحتمية إما المطابقة أو الهدم.

بما يستلزم إعادة النظر في مسألة الحماية القانونية للأعوان المؤهلين بما يتضمن لهم القيام بمهمة المراقبة الفعالة بالتطبيق الصارم لقانون التهيئة والتعمير دون التخوف من الاعتراضات والإشكاليات التي قد تعيق القيام بمهامهم، خاصة أن أغلب المحاضر تكون بصدد متابعة قضائية وتؤدي إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية.[1]

ثانيا/ حق اللجوء إلى طلب مساعدة القوة العمومية في تنفيذ مهمتهم عند الحاجة

تنص المدة 12 كم المرسوم التنفيذي 06-55 على أنه "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 01 من القانون 90-29 المذكور أعلاه يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها".

إن غاية هذه الضمانات هي تمكين الأعوان المؤهلين من القيام بإجراءات المراقبة وتحقيق الهدف المتوخي منها والمتمثل في قمع مخالفات البناء والتعمير من خلال المتابعة التي تتم على أساس محضر المعاينة الناتج عن هذه الإجراءات.

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.295.

الفصل الثاني:
أدوات الرقابة الإدارية على البناء والتعمير

نتيجة للعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها الجزائر أواخر الثمانينات أثر ذلك على القوانين العمرانية، فقد تم الانتقال من التعمير المركزي إلى التعمير اللامركزي وحاول قانون التهيئة والتعمير90-29[1] المعدل والمتمم أن يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة الإدارية ولا سيما تلك المتعلقة بتقنين أدوات التهيئة والتعمير التي تندرج ضمن التخطيط العمراني، وتمثلت أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يعتبران الهيكل العام الواجب مراعاته عند البناء (المبحث الأول).

ولم يكتفي المشرع بأدوات التهيئة والتعمير كآلية رقابية إدارية على عملية البناء بل ألزم المكلفين والمتدخلين في أشغال البناء، أن يكون الإنجاز وفقا لما تقتضيه الرخص والشهادات العمرانية المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية اللاحقة له (المبحث الثاني).

[1] سي مرابط شهرزاد، "إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، جوان 2016، ص.311.

المبحث الأول: تنظيم البناء في إطار التهيئة والتعمير

تضمن قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05-04 في الفصل الثالث منه أدوات التعمير، بالإضافة إلى النصوص التنظيمية التي أعقبت هذا القانون، والتي توسعت هي الأخرى بالتفصيل في أدوات التعمير، وباستقراء المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير يتضح أن أدوات التهيئة والتعمير هي الأدوات التي تهدف في الأساس غلى ضبط قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وشغل الأراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي من كل ظواهر الاعتداء الأخرى، وكذا في رسم المخطط المستقبلية لحركة البناء والتعمير، وتنظيم النشاط العمراني، وتتمثل هذه الأدوات في نوعين من المخططات وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.[1]

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 09-92 على أن: "المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخذينا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي".

ويلاحظ تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يخص تسمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الجزائري Plan directeur d´aménagement et d´urbanisme والتي جاءت في نفس سياق تسمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي Schéma directeur d´aménagement et d´urbanisme

الفـــرع الأول: موضوعه ومحتواه

أولا/ موضوعه

حددت المادة 18 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير موضوع هذا المخطط مما يلي:

1- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو البلديات حسب القطاع.

[1] بودروة عبد الكريم، "الاعتبارات البيئية في مخططات أدوات التهيئة والتعمير المحلية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص.421.

2- تحديد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

3- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

4- إن تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو البلديات يتم بتقييم إقليمها إلى قطاعات محددة عن طرق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي:[1]

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- قطاعات غير القابلة للتعمير.

وقد حاول المشرع تعريف القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير، وحتى تكون هذه القطاعات الأربعة أكثر وضوحا حاول المشرع إعطاء تفصيل أكثر بإدراج مواد تتضمن تعريف وتعتبر أول قطاع على حدى وذلك في المواد 20، 21، 22، 23 ق 90-29 متعلق بالذهنية كالتالي:

- **قطاعات معمرة:(مادة 20 ق90-29):** تتمثل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها. ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية.[2]

- **قطاعات المبرمجة للتعمير: (ما 12 ق.90-29):** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[3]

- **قطاعات التعمير المستقبلية: (ما 22 ق التهيئة والتعمير):** الأمد الطويل في آفاق 20سنة وهي تخضع مؤقتا حسب الفقرة (2) من نفس المادة للارتفاق بعدم البناء، ولا يوفر

[1] المادة 19 ق.رقم 90-29 معدل ومتمم.
[2] المادة 20 ق رقم 90-29 معدل ومتمم.
[3] المادة 21 ق رقم 90-29 معدل ومتمم.

هذا الأخير إلا بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي وذلك عن نهاية مدة 20 سنة.[1]

- **قطاعات غير قابلة للتعمير: (ما 32 من ق.التهيئة والتعمير):** تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محدد بدقة ومعنى أنها مقيدة وبنسبة تتلاءم مع القانون العام لمناطق هذه القطاعات، ذلك أن القطاعات تقسم إلى مناطق فالدور التفصيلي المنسب إليه يحدم عليه ذلك.[2]

- **مناطق عمرانية:** هي التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، ويرمز للمنطقة العمرانية بالحرف اللاتيني (U) والتي يمكن تقسيمها إلى مناطق فرعية، وهذا حسب عضو هيئة نشاط كل واحد منها.

- **مناطق طبيعية:** هي أراضي قد تكون التجهيزات العمومية فيها موجودة وقد تكون غائبة ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها قد يصل إلى حفرة تماما ونميز بين:

✓ المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي: مثل المناطق التي توجد بها ثروات طبيعية كمنطقة حاسي مسعود بولاية ورقلة، التي حدد فيها مرسوم لمنع التوسع العمراني بها والبناء وكذا المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العاليين.

✓ المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية: وهي التي تشكل خطورة في حالة تعميرها.

ثانيا/ محتواه

1- التقرير التوجيهي:

تبين المادة 17 من المرسوم 177/91 أنه يحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح الوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، وتمكن أن يضم بلدية أو مج من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية:

[1] المادة 22 ق رقم 90-29 معدل ومتمم.
[2] سماعين شامة، نطاق ق.الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص.181.

باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات والمعنية وبقرار من الوالي المختص إقليميا، ويتناول هذا التقرير التوجيهي نقطتين أساسيتين هما:[1]

- تحليل الوضع القائم وتقديمه والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور
- الاقتصادي والديمغرافي الاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.[2]

2- لائحة التنظيم: أوجبت المادة من المرسوم 177/91 على أن يحدد تقنين في إطار لائحة التنظيم تحدد كل القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة طبقا للمواد 23، 21، 20 من ق.29/90 المحدد للقطاعات المعمرة، والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات غير قابلة للتعمير، وهذه اللائحة يجب أن تحدد ما يلي:

- التخصيص الطالب للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.[3]
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- تدخل مخطط شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

3- الوثائق البيانية (المسندات): لقد حددت المادة 17 من المرسوم 177/91 الوثائق اللازمة وحصرت مكوناتها فيما يلي:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في

[1] شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 20.
[2] سماعين، شامة، المرجع السابق، ص.175.
[3] قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجيستار القانون، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، نوقشت 2013، ص.17.

المستقبل وعير القابلة للتعمير كما هو محدد في قانون التهيئة والعمران، وبعض أجزاء الأراضي والساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية والبارزة.[1]

- مخطط الارتفاقات الذي يجب الإبقاء عليه أو تعديله أو إنشائه.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب والتطهير وكذا مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.[2]

وكذلك إضافة المادة 3 من المرسوم 05/ 317 المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 وجوب:

- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- المخططات الخاصة بالتدخل وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- **الفرع الثاني: الأهـــــداف**:

تندرج إستراتيجية المخطط التوجيهي باعتباره أهم أدوات التعمير التي أقرها المشرع الجزائري ضمن أهداف محددة بعمل المخطط على تحقيقها لتجسيد سياسة التعمير على أرض الواقع، حيث نصت: ما 1 من ق.29/90 على أنه يهدف إلى:

- تحديد القواعد العامة الرامية لإنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.
- هو أداة يجب وضعها في كل بلدية وفي متناول الجمهور، ويحتج به عليهم إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بعمليات عمرانية عليها مع مراعاة خصوصية الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء والأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي

[1] ياسين شريدي، المرجع السابق، ص21.
[2] لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص15.

تستوجب حمايتها وإبراز قيمتها طبقا لمقتضيات حماية البيئة والتنمية المستدامة.[1]

- يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى لشبكة الطرق الرئيسية، وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية.
- مد أنابيب المياه والصرف الصحي تبعا لما تتصل به التجمعات السكنية من إيصال ماء الشرب والتطهير.[2]
- له أهداف وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الاقتصادية الحالية والمستقبلية الخاصة باحتياجات السكان.
- وتنص المادة 96 من ق.29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه يعمل المخطط على تنظيم استغلال الأراضي العمرانية وتحقيق تعمير تنموي.[3]

وباعتبار المخطط أداة في متناول الجميع لا بد من المواطنين مراعاة ما يفرضه من توجيهات وتهيئة ملكيتهم وإقامة أشغال البناء وفق ما يسطره لتنظيم عملية البناء ولترشيد استعمال المساحات.

الفرع الثالث: إجـــراءات إعـــداده والمـــــصادقة عليه

أولا/ إجراءات إعداده:

نصت ما 12 من قانون التهيئة والتعمير على وجوب أن يغطي المخطط محيط كل بلدية أو عدة بلديات إن كانت تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة بشرط أن تكون متجاورة كما أشارت هذه المادة أنه يتم تحديد هذا المخطط بمقررات الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية المعنية هذا في حالة أن تكون مجموعة البلديات تابعة لولاية واحدة، أما في حالة ما إذا كانت البلديات المشتركة تابعة لولايات مختلفة فهنا يحدد المخطط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية.[4]

[1] مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد01، 2007، ص.10.
[2] قماس زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2006، ص.36.
[3] بودريوة عبد الكريم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في المنظمة، المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص.416.
[4] قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص12.

ويمر هذا المخطط بالمراحل التالي:

1- إجراء مداولة الإعداد:

يتم اقتراح المشروع بمبادرة من رئيس "المجلس الشعبي البلدي" وتحت مسؤولية بعد مداولة من أعضاء المجلس، ويجب أن تضمن المداولة التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة، أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود، كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتعمير، المخططات القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، والنظرة المستقبلية التي تكون عليها البلدية المعنية، والتوقعات المحتملة كما تحتاج إليها من تجهيزات ذات فائدة عمومية، وذلك وفق رؤية ممنهجة عن طريق رسم مخطط تنموي.[1]

2- إصدار قرار ترسيم الحدود:

طبقا للمادتين 4 و5 من المرسوم 176/91 تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة (30 أشهر) بمر (مجلس ش.ب) أو (مجالس ش.ب) المعينة، وبعد انقضاء المدة المحددة يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قبل:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية يمكنها إسناد مهمة إعداد إلى مؤسسة عمومية بين البلديات إذا كان تراب بلديتين أو عدة بلديات طبقا للق.5 من المرسوم التنفيذي 176/91.

يتم تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة (المجلس

[1] شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجيستار في القانون، جامعة محمد خيضر الأمين دباغين، سطيف، نوقشت 2016، ص.317.

ش.ب) للإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية لجمعياته، المصالح المعنية التابعة للدولة، وتمهل مدة (60 يوم) لإبداء آرائها وملاحظاتها وإذا لم تجب خلال هذه المدة اعتبرت موافقة عن المشروع.[1]

3- مرحلة الاستشارة:

بعد انقضاء المدة القانونية يقوم رئيس (المجلس ش.ب) بإصدار قرار قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشان مشروع المخطط سواء كانت "الاستشارة وجوبية" ما 8 مرسوم 177/91 أو "اختيارية" ما 7 مرسوم 177/91 يتم إعدادها في إطار التنسيق والتشاور من أجل تحسين وتثمين دراسة هذا المخطط.

أ- **الهيئات المستشارة وجوبا ما 8 مرسوم 177/91 معدل ومتمم:**

هي المصالح والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، وإضافة ما 2مرسوم 177/91 معدل ومتمم مصالح وإدارة الصناعة وترقية الاستثمار.

ب- الهيئات المستشارة اختياريا ما 7 مرسوم 177/91 معدل ومتمم:

يمكن لرئيس (م.ش.ب) أن يشير بعض الهيئات الأخرى اختياريا، إذ كان في ذلك دعما وفائدة للدراسة وقد حددها القانون في غرف التجارة، الفلاحة، منظمات مهنية وجمعيات محلية.[2]

4- مرحلة التحقيق العمومي (الاستقصاء العمومي):

حسب المادة 9 من مرسوم 177/91 يخضع مشروع إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى استقصاء عمومي مدة (45 يوم) بموجب قرار من رئيس (م.ش.ب) المعنى أو (مجالس ش.ب) المعنية بمشروع المخطط يحدد فيه المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة

[1] عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 5، جوان 2013، ص.76.

[2] عباس راضية، المرجع السابق، ص122.

مشروع المخطط فيها، ويعين المحقق أو المفوضين المحققين للمهمة الاستشارة وكذا يبيّن تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه، ويحدد أيضا كيفية إجراء التحقيق العمومي.[1]

- ما 14 ق 29/90 تنص أنه: (بنشر هذا المخطط للمصادقة عليه باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه).

- ما 20 م ق29/90 تنص أنه: (يطرح هذا المخطط الموافق عليه من طرف (ش.م.ش.ب) أو (رؤساء م.ش.ب) لتحقيق كومي لمدة 45 يوم).

ويتولى مهمة التدقيق: مفوض محقق من خلال تلقي الاعتراضات المقدمة من طرف المؤسسات أو المواطنين حول اختيارات المخطط سواء كتابيا أو شفويا، ويتم تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف (رئيس م.ش.ب).

غير أن التطبيق العملي أكد أن التحقيق مازال غامضا في الجزائر بسبب عدم وعي المواطنين إضافة إلى الطرق الإعلامية في تسييره، وكذلك لم يحدد القانون الشروط الواجب توافرها في من يكلف بمهمة المفوض المحقق.[2]

ثانيا/ إجـــراء المـــصادقـــة علـــيه

بعد الموافقة على لمخطط من قبل (المجلس ش.ب) يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه.

وفي هذا الشأن نصت الماد 27 من ق. 29/90 معدل ومتمم أنه:(بصادق على المخطط حسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية):

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مج من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مج من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 فأكثر.

ما يمكن ملاحظته: أن هذه النسب المحددة لم تعد تستجيب لمتطلبات الواقع الحالي مع

[1] لوزة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى عين ميلة، الجزائر، 2010، ص124.
[2] عباس راضية، المرجع السابق، ص123.

زيادة عدد السكان وكذا التمركز الجغرافي للمواطنين مما يستوجب تعديل هذه النسب مع المتغيرات الجديدة.[1]

ويتكون الملف المقدم للهيئات المختصة للمصادقة عليه وجوبا من الوثائق التالية:

- مداولة (م.ش.ب) أو (المجالس.ش.ب) المعنية.
- رأي (م.ش.و) أو (المجلس ش.و).
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج المتحصل عليها من التحقيق المفوض للمحقق.
- الوثائق المكتوبة (التقرير التوجيهي واللائحة التنظيمية والوثائق البيانية).[2]

نصت ما 16 من المرسوم التنفيذي 91/ 177 على أن يبلغ المخطط بعد المصادقة عليه إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية ومختلف الأقسام الوزارية المعنية ورئيس (أ.ش.ب) أو (مجالس ش.ب) المعنية ورئيس (م.ش.و) أو رئيس (مجالس ش.و) والمصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية والغرف التجارية والفلاحية.

وبمجرد المصادقة عليه يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد، والذي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أي رخصة أو شهادة إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط.[3]

ونظرا لكون المخطط له نظرة مستقبلية في رسم إستراتيجية البناء والتعمير على المدى الطويل فهو يتجاوز الواقع العمراني، وبالتالي: فإن التغيرات المستجدة قد تحتم تعديله او مراجعته ليستجيب للمتغيرات الحديثة.

---

[1] مقيلد سعاد، قرارات تهيئة وتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوقشت سنة 2014، ص.10.

[2] بضياف هاجر، تسوية لوضعية القانونية للبنايات غير شرعية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، حقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016، ص.100.

[3] لعروق محمد الهادي، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني، التهيئة العمرانية في الجزائر ، واقع وآفاق، منظم من قبل جامعة سكيكدة، يومي 5،4،3، 2010 غير منشورة.

أما المادة 18 نصت على أنه لا يمكن تعديل أو مراجعة 2009/11/11 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها أوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التنموية ونص على ضرورة الحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي مهما كانت مردوديتها حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها.

ومنه يتضح يتضح لنا أنه رغم "أهمية هذا المخطط" كأداة توجيه عمرانية على المدى الطويل فإنه لم يراعي خصوصية الأراضي الفلاحية وأهميتها في الأمن الغذائي، التي أهدرت بسبب الخطط التنموية وقللت من المساحات الخضراء داخل المحيط العمراني، ليظهر أن الإصلاحات جاءت جد متأخرة لتدارك هذه الخطورة وهي التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، ويأخذ على هذا المخطط أنه لم يأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي وكذا الاحتياجات الاقتصادية، ولم تتوضح درجة اشتراك السلطات المحلية والمصالح التقنية في ميدان التعمير بصورة فعلية في إعداد هذا المخطط، بما يؤكد وبعد مرور (19س) من تطبيق هذا المخطط أنه لم ينجز على أسس دراسات سليمة نتيجة للفوضى العمرانية الحالية والبناءات الفوضوية وعدم احترام القطاعات حسب ما 19 من ق.التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: مخـــطط شـــغل الأراضي.

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط كتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا المخطط هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري[1]، وهو من أدوات التهيئة والتعمير لم يكن موجودا قبل 1990م، ظهر بموجب قانون 29/90 للتحكم في تسيير المجال العمراني وصدر بشأنه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 مؤرخ في 1991/05/28م[2]، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة

[1] منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد للنشر، نوفمبر، 2017، ص.02.
[2] مرسوم تنفيذي رقم 91/ 178، سابق الذكر.

بها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05، مؤرخ في 2005/09/10م[1] المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04م.[2]

الفرع الأول: موضوعه ومحتواه.

أولا/ موضـــــوعــه:

تنص ما 34 من ق التهيئة والتعمير معدل ومتمم على أن: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

يتبين أنه يمكن أن تغطي بلدية واحدة بأكثر من مخطط شغل الأراضي واحد والغاية من ذلك هو تحقيق التفصيل الذي يسعى إليه المخطط وهذا يعود إلى مساحة البلدية والتي تتحكم في عدد من المخططات التي تغطي البلدية، وكما يمكن أيضا أن يغطي تراب بلديتين أو عدة بلديات بمخطط شغل الأراضي واحد وهذا ما نصت عليه ما 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991م الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.[3]

ونجد مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدية كاملة ويأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة وعلى ضوء توجيهاته، ويحدد بصفة دقيقة ما جاء على أرض الواقع من استعمال وتعمير الأرض والبناء.[4]

ونصت ما 31 من ق.رقم 90-29 على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن موضوع مخطط شغل الأراضي هو":

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات والمناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيمي وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من

[1] مرسوم تنفيذي رقم 05/ 318، سابق الذكر.
[2] مرسوم تنفيذي رقم 12/ 166، سابق الذكر.
[3] مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، رسالة ماجيستار في هندسة معمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2012م، ص.9.
[4] يمينة زرفة، زينب قماس، أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة، الوئام بقسنطينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد 34-35، ص.48.

الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البيانات المسموح بها.

- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المرتفقات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

وعليه: يظهر أن هذا المخطط يهتم باستعمال الأراضي عن طريق التعمير أي بعمليات البناء أو التهيئة أو عن طريق إنشاء طرق وحدائق ومساحات عامة، وعلى هذا الأساس فإن مخطط شغل الأراضي كآلية أو كأداة تفصيلية تنظيم الأراضي ولا تترك مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها، فهو يهتم بالجزء المبني وغير المبني بطريقة دقيقة ومحددة ومدروسة لكيفية استعمال الأراضي.[1]

ولقد عمد المشروع إلى إنشاء مخطط شغل الأراضي بموجب قانون التهيئة والتعمير عند عدم اكتفاء المشرع بالتوجيهات والخطوط العريضة للتحكم في التوسع العمراني التي كان ينظمها المخطط التوجيهي للتعمير والذي أظهر نقائص كبيرة وخطيرة في التحكم في التهيئة من حيث الدقة والتفصيل وعليه: وبعد إلغاء هذا الأخير كان لزاما على المشرع إنشاء أداة عمرانية أكثر دقة، تأخذ في الحسبان تشريح التعمير بمفهومه الواسع سواء ذو بعد إقليمي بلدي، أو بخصوص الأحياء والقطع الأرضية وما يلزمها من رخص بناء أو تجزئة أو هدم.

وأصبح المشرع الجزائري يتحرى الدقة في شكل البناء ومظاهره الخارجي وما يلحقه من لون أو شكل هندسي، ويهتم بالمنظر الجمالي للبناية، وهذه إيجابية تحسب للمشرع في هذا القانون باهتمامه بالمصلحة العمرانية العامة.

هذه الضرورة تستدعي وجود مخطط تفصيلي يتحرى الدقة والاعتماد على التعمير المنظم عن طريق الرخص مراعيا في الوقت نفسه القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي

[1] مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، رسالة ماجيستار في القانون، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، نوقشت سنة 2016، ص129.

والتعمير، وهذا شيء طبيعي مادام أن المخطط التوجيهي هو الذي يحدد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

وبالتالي: لا بد أن يتلاءم ويتوافق معه، وهذا الكلام يدفع إلى الحديث عن العلاقة التي تجمع بين أدوات التعمير فيما بينها، لذا يجب أن يراعي الانسجام المطلق بعدم التضارب بين كل المخطط التوجيهي للتهيئة ومخططات شغل الأراضي باعتبارهما وسيلتنا مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة والتعمير لإقليم البلدية، ومج البلديات المشتركة ولا يمكن لأحدهما أن يستغني عن الآخر.

ثانيا/ محـــــتواه:

حسب المادة 32 من قانون التهيئة والتعمير، فإن مخطط شغل الأراضي يتكون إلزاميا من اللائحة التنظيمية وهي النظام، الوثائق البيانية.

1- لائحة التنظيم أو النظام:

هذه اللائحة التنظيمية تعد الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية، لذلك لا بد أن تكون محدد بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تنمي بالوضعية الحقيقية على أرض الواقع، لأنها تحدد البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لهما وتشمل لائحة التنظيم ما يلي:

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

ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية، وكذا نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة، ويحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأراضي.

2- الوثائـــق البيانيـــة:

حسب المادة 18 من ق.02 مرسوم تنفيذي 178/91 فإن هذه الوثائق يتم تحريرها انطلاقا من مخطط المسح وهي تشمل مايلي:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1.
- مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين الحركة الطبوغرافية.

وقد عدلت المادة 3 من مرسوم التنفيذي رقم 318/5 مؤرخ 2005/09/10 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ما 18 بإضافة الوثائق اللازمة للوقاية من الأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية نظرا لما تسبب من أخطار على السكان وكذا ليتلاءم مع التعديلات التي حدثت أيضا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا الوثائق هي:

- خارطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.

وتحدد أيضا المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي، إضافة إلى تحديد مساحة الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط[1]:

- مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 و1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 وهي تعد الوثيقة الأساسية في الوثائق البيانية لمخطط شغل الأراضي حيث تتحدد بهما:

[1] بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، نوقشت سنة 2011، ص65.

المناطق القانونية المتجانسة.

موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.

المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هو محدد في المخطط الطبوغرافي، يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن كل المخططات تنجز وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.[1]

أما المادة 18 مكرر فقد نصت على أن يراعي مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها بالقانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/05/ 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته والقانون 20/40 مؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة تكملة للإجراءات التي تضمنها أيضا لائحة التنظيم في مخطط التهيئة والتعمير.

والملاحظ: أن لائحة تنظيم مخطط شغل الأراضي تماثل لائحة تنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأن مخطط شغل الأراضي جاء تفصيلي لما ورد في المخطط في المخطط التوجيهي ولكن يعاب على مخطط شغل الأراضي أن المشرع الجزائري لم ينص على التقرير التوجيهي نظرا لأهميته في الوثائق الكتابية والمرجعية للمخطط، فقد نص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأغفل ذكره في مخطط شغل الأراضي لأن التقرير جد مهم في إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد السياسة المحلية للتعمير وتهيئة الإقليم المعني.[2]

[1] أفلولي ولد اربح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، ط2، الجزائر، 2015، ص.29.

[2] غراس حسنية، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت 2012، ص.29.

مما سبق يتبين أن لامركزية مخطط شغل الأراضي جعل منه أكثر نجاحة في تنفيذ إستراتيجية السياسة العمرانية في تنظيم عملية البناء من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتخطيط التفصيلي لأشكال القطع الأرضية ومساحتها ومداخل البنيات والارتفاقات اللازمة وفق معامل شغل الأرض، وكذا التحديد التفصيلي والدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام مناطق الساحل والمناطق المميزة بطابعها الثقافي والتاريخي والأراضي الفلاحية وتعديد البناء بعامل شغل الأراضي للإبقاء على الحيز اللازم من المساحات الخضراء لما لها من أهمية في التنظيم المجالي والجمالي للمحيط العمراني، وراعى المشرع الجزائري من خلال الوثائق المكونة للمخطط حتى لائحة التنظيم والوثائق البيانية والمخططات التقنية ومقاييسها خصوصيات المناطق المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية وكذا حماية مناطق الساحل.

الفرع الثاني: أهـــدافـــــه.

إن مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة تنظيمية للتسيير العمراني على المستوى المحلي وأداة إجبارية للبلدية لتحديد قواعد التعمير بها أو بأي جزء من إقليمها فهو أكثر تفصيلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن اعتباره دفتر شروط حقيقي للقائمين بالبناء على الإقليم، وقد حدد المشرع الجزائري الأهداف المتوخاة من مخطط شغل الأراضي في تنظيم البناء بموجب المادة 31 من قانون 29/90 فيما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.[1]
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط المظهر الخارجي للبيانات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور.[2]

[1] ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة مدينة بسكرة نموذجا، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة، نوقشت سنة 2014، ص.37.
[2] سماعين شامة، نظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص79.

- تحديد الارتفاقات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- بيان خصائص القطعة الأرضية.
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية، وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاق المباني والمظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة.
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومرفقها وتجديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك أجال إنجازها.
- كما أضاف ق.05/04 معدل ومتمم للقانون 29/90 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي لتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

ومن الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا التنظيم، مثل بيان المنافسة والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.

يهدف أيضا لجعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع، ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لذا فهو محدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.

الفرع الثالث: إجراءات إعــداده والمــصادقة عليه:

لا تختلف طريقة إعداد مخطط شغل الأراضي عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الإجراءات طالما أنه يتم على المستوى اللامركزي حيث تنص المادة 34 من قانون 29/90 على أنه تعطى كل بلدية بمخطط شغل الأراضي يحضر مشروعه (رئيس المجلس ش.ب) وتحت مسؤوليته، وعليه تمر إجراءات إعداد المخطط بما يلي:

أولا/ إجراءات إعداده

1- تحفيز مخطط شغل الأراضي:

تنص ما 35 من ق.29/90 معدل ومتمم على أنه بعد عرض مشروع المخطط (رئيس المجلس ش.ب) تتم الموافقة عليه بمداولة من (المجلس ش.ب) أو المجالس الشعبية إذا كان المخطط ليشمل أكثر من بلديتين أو عدة بلديات، وأكدت ما 02 من مرسوم تنفيذي 178/91 معدل ومتمم بأنه يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، كما يتم مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده.[1]

بعدها مباشرة يتم تبليغ الوالي المختص إقليميا بمداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية باعتبار الوالي هو المختص بالمصادقة على المخطط ويتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس أو المجالس الشعبية المعنية حسب نفس ما 30 من مرسوم تنفيذي 178/91 معدل ومتمم.[2]

2- ترسيم الحدود:

يصدر الوالي قرار برسم حدود المحيط الذي يتخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب أن يشتمله مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به، إذا كانت الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة يصدر بقرار من الوالي وباقتراح من

[1] ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.22.
[2] منصوري نورة، المرجع السابق، ص105.

رؤساء البلديات المعنية، أما إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات حتى ولايات مختلفة يصدر بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.[1]

3- الاستشارة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء مجالس ش.ب أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع بعض الهيئات والمصالح الإدارية والعمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وهناك هيئات تستشار اختياريا وأخرى وجوبيا.

أ- الاستشارة الاختيارية:

نصت على أنه يقوم رئيس المجلس ش.ب أو رؤساء م.ش.ب أو المنوسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع بعض الهيئات والمصالح الإدارية والعمومية كتابيا بمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي وهي: غرف التجارة، غرف الفلاحة، المنظمات المهنية والجماعات المحلية، وتكون لديهم مهلة 15 يوم من تاريخ استلامهم للملف إبداء رأيهم حول المشاركة في مشروع إعداد مخطط شغل الأراضي.[2]

ب- الاستشارة الوجوبية:

هي الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية الممثلة في:

مصالح التعمير الفلاحة، التنظيم الاق والري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، توزيع الطاقة، توزيع الماء، وأضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 318/05 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 معدلة للمادة 08 للمصالح التالية: البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة. وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 166/12 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي 91/ 178 المعدلة للمادة 08 مصلحة الصناعة وترقية الاستشارات، مصلحة الضبط العقاري.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح

[1] ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص.22.
[2] جبري محمد، التأطير القانوني للعمران في ولاية الجزائر، رسالة لنيل شهادة ماجيستر في القانون، بدون سنة، مناقشة، ص.22.

العمومية التابعة للدولة بحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91 وتمهل مدة 60 يوم لإبداء ملاحظاتها وعند سكوتها موافقة ضمنية.

4- التحقيق العمومي (الاستقصاء العمومي):

يمكن إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية المتدخلة اختياريا أو وجوبيا في إعداد مخطط شغل الأراضي.

وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوم ويحدد مكانا إجراء التحقيق والتاريخ والطريقة وبنشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء ويبلغ الوالي بنسخة من القرار.

الآن المشرع الجزائري لم يحدد المدة اللازمة لإعداد المخطط من طرف المصالح المختصة مما يفتح المجال أمامها للمماطلة في إعداده بالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني.

تدون كل معلومات التحقيق في سجل خاص مرقم ومؤشر يفتح لهذا الغرض وينتهي للتحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق المفوض، وبعد 15 يوم الموالية يقوم المفوض المحقق بتحرير محضر القفل ويرسل سجل الاستقصاء مرفوقا بمحضر القفل والاستنتاجات المتوصل إليها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.[1]

ثانيا/المصـادقة عليـــه

بعد الانتهاء من مرحلة الاستقصاء، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا يسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص الذي يبدي رأيه، وملاحظاته خلال 30 يوم ابتدءا من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة اعتبر الوالي موافقا.

بعدها يصادق (المجلس ش.ب) بموجب مداولة على مخطط شغل الأرضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي.[2]

[1] صادق بن عزة، المرجع السابق، ص.63-64.
[2] رواوينة شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات رقابة الإدارة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2005-2008، ص13.

بعد المصادقة على المخطط، يتم تبليغه إلى الهيئات المنصوص عليها في مادة 16 من مرسوم تنفيذي 178/91 معدل ومتمم والمتمثلة في: الوالي، أو الولاة المختصين، مصالح التعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية، والفلاحية ليوضع عدتها تحت تصرف الجمهور عبر قرار يصدره (رئيس.م.ش.ب).[1]

المبحث الثاني: تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية.

حول المشرع الجزائري وضع إستراتيجية لتنظيم عملية البناء من خلال تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على عمليات البناء حتى تقوم وفق الأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة بحسب النظام العام العمراني، وقد تجسد هذا من خلال قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي نص على مجموع الرخص (المطلب الأول) والشهادات (المطلب الثاني) المسلمة في إطار عملية البناء، والتي تعتبر وسيلة لرقابة الإدارة على هذا المجال.

المطلب الأول: الرخص العمرانية في إطار التهيئة والتعمير.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ومن قبله المرسوم 176/91 الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في أنجاز البناء وهي ضرورة الحصول رخصة البناء.

وإذا كانت الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى عدة قطع فلابد من الحصول على رخصة تجزئة، أما إذا كان البناء آيلا لسقوط والمراد هدمه لا بد من الحصول على رخصة الهدم التي يجب أن يراعي فيها الطالب للرخصة الشروط القانونية الواجب توافرها والإجراءات اللازمة حسب قوانين التهيئة والتعمير.[2]

[1] عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية، المحلية الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية العدد 16، جوان 2016، ص.138

[2] قاسي نجاة، المرجع السابق، ص132.

الفرع الأول: رخـــــصة البـــناء

أولا/ مفهوم رخصة البناء.

1- تعريفها:

هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية يسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشييد بناء جديد أو التغيير في البناء القائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير.

وباعتبار رخصة البناء قرارا إداريا، فإنه يترتب عن القرار الإداري، أي أنها تحدث آثارا قانونية بإنشاء مركز قانوني جديد، هو مركز صاحب الرخصة الذي تخوله سلطة استعمال ملكية البناء.[1]

2- خصائـــــصها:

- تصرف قانوني: كونها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني، وتكون ذات طابع تنفيذي.
- صادرة بإرادة منفردة من جهة إدارية محددة قانونا.
- صادرة من مرفق عام: أنها تصدر من سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو محلية.[2]
- آلية لحماية البيئة.
- مرتبطة بملكية العقار.[3]
- وجوب احترام رخصة البناء للشهادات والرخص العمرانية.[4]

3- أهـــــدافـــها:

- هي وسيلة ناجعة وبتنظيم، وتأطير التطور العمراني.
- هي وثيقة مسبقة فلا شرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها أو إلا اعتبرت أشغال غير مشروعة وقابلة للهدم.
- أداة لمراقبة مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير.[5]

---

[1] زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1، 2013، ص.39.

[2] عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون ، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011م، ص.12.

[3] كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في مجال حركة البناء والتعمير، رخصة البناء، نموذجا، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، نوقشت سنة2011، ص.66.

[4] درابلية أمينة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة 08 ماي 1945م، قالمة، دون سنة، مناقشة، ص69.

[5] بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون، العدد27، يناير 2015، ص61.

- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.[1]

ثانيا/ نـــطاق رخـــصة البـــناء.

حضر المشرع الجزائري الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 29/90، كما نص على بعض الأعمال المستثناة من استصدار هاته الرخصة في المادة 53 من ذات القانون.

1- الأعمال الخاضعة لرخصة البناء:

أ- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها: يقصد بالإنشاء الاستحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة، ويكون ذلك بوضع الأساسات أو حالة إعادة البناء.[2]

ب- تمديد البيانات القائمة: يستشف من نص ما 50 من ق. تهيئة وتعمير أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع، ويعد كل توسع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما.[3]

ج- تغيير البناء عبر المساس بالجدران الضخمة: يقصد بالتغيير تعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون التغيير في الجدران الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية والمطلة على المساحات العمومية، ولهذه التغييرات تأثير كبير على المظاهر الجمالي للأبنية.[4]

د- تعديل الواجهات المطلة على المساحات العامة: يقصد بتعديل الواجهات كل تعديل على مستوى البناء كفتح نافذة أو باب، أو تغطية واجهة المبنى ، وهذه الأخيرة لا تؤدي بالمساس

[1] طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد7، ديسمبر 2015م، ص236.

[2] عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في تشريع الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت2017 ص603.

[3] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في تشريع جزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، جوان 2015، ص08.

[4] قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 179545 بتاريخ 2000/06/17، غير منشور، عن كتاب حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2012، ص.210.

للأجزاء الرئيسية للمبنى وهدف المشرع من إخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى خاصة أنه يطل على الساحات العمومية.[1]

هـ - إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: يقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب عن طريق إقامة جدران صلبة، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصه المشرع بوجوب الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملية من خطورة.

2- الأعمال المستثناة من رخصة البناء:

استبعد المشرع الجزائري في ما 53 من ق. التهيئة والتعمير بعض الأعمال من وجوب استصدار رخصة البناء، نظرا لطابعها الخاص، وتتمثل فيما يلي:

أ- البنايات المشيدة من قبل قطاع الدفاع الوطني: حفاظا على الطابع السري والحساس لقطاع الدفاع الوطني وارتباطه المباشر بالأمن والسلامة الوطنيين، فإن المشرع الجزائري أعطى أعمال البناء التي تقوم بها هاته الهيئة من وجوب استصدار رخصة البناء، مقابل التزامها باحترام القواعد القانونية السارية المفعول.

ولا يقتصر الاستثناء على وزارة الدفاع الوطني باعتبارها هدم القطاع بل يشمل أيضا الهياكل القاعدية التابعة لها، وحتى الهياكل الأخرى والتي تكون على ارتباط بالدفاع الوطني، من مرسوم تنفيذي 15-19 على وجوب استثنائها.[2]

ب- البنايات ذات الطبيعة الخاصة: استثنى المشرع الجزائري بموجب ما 55 من مرسوم تنفيذي 176/91 الملغى المناطق التاريخية، الثقافية، الساحلية، والواقعة في منطقة جغرافية خاصة من وجوب الحصول على رخصة شرط التصريح بأشغال البناء أمام (رئيس المجلس ش.ب) المختص، غير أن المرسوم 19/15 لم يشر لهذا التصريح ما يطرح تساؤلا حول مدى استمرار المشرع في العمل بهذا الاستثناء.[3]

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.144.
[2] قاسي نجاة، المرجع السابق، ص.135.
[3] بن زكريا راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجيستار في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوقشت، 2010، ص192.

ثالثا/ إجراءات الحصول على رخصة البناء.

تعتبر الإجراءات للحصول على رخصة البناء خطوة أساسية يجب مراعاتها لكونها تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء فعلى المعني تقديم طلب رخصة البناء، أولا ثم تقوم الجهة بفحص الطلب ثانيا وأخيرا تقوم بإصدار القرار .

1- طلب رخصة البناء: يقدم طلب رخصة البناء عادة المالك، ويمكن تقديمه كل من المستأجر المؤسسات والهيئات العمومية، وصاحب شهادة الحيازة.

أ- الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء: الشروط المتعلقة بطالبها:[1]

- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري.

- الوكيل: هو الشخص الذي يفوضه المالك للقيام بطلب رخصة البناء، لحسابه واسمه.[2]

- المستأجر لديه المرخص له قانونا: صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة بل عليه على رخصة صريحة من المؤجر المالك للعين المؤجرة، برخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.

- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يقصد بها المؤسسات، الهيئات العمومية المسيرة للأملاك الوقفية، لأنها تعتبر مالكة، بإمكانية الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الوقفية.

- صاحب شهادة الحيازة: إنجاز المشروع الجزائري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب رخصة البناء، مادامت هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس أثار المالك.[3]

2- شروط إعداد الرخصة:

وذلك بالتطرق إلى محتوى الملف وإجراءات دراسته.

أ- محتوى الملف: حدد المشروع الجزائري الملف الثاني:

- تصميم الموقع بعد على سلم 2000/1 يشمل على الوجه وشبكات الخدمة على بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

[1] المادة 3 مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم والمطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.
[2] منصوري لوزة، مرجع سابق، ص.139.
[3] ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص140.

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعدل على السلم 2000/1 أو 500/1 ويشمل على حدود قطعة، ومساحتها، وتواجهها، منحنيات للمستوى أو مساحة التسطيح المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، ونوع طوابق البنايات المجاورة، أو ارتفاعاتها أو عددها، ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية، ورسم شبكة الطرق والقنوات، شهادة النفع والتهيئة مسلمة طبقا لأحكام المذكورة.
- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشتملة على كل مختلف الشبكات، والواجهات.
- مستندات رخصة التجزئة للبنايات وهذا بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن، أو لغرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية وتضمن وسائل العمل بطاقة الاستعمال كل ما حل وطريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة؛ وشرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- شرح مختصرات أدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها، وكذا وسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق، ونوع المواد السائلة والصلة والغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات، وترتيب المعالجة، وتخزين التصفية وتحديد مستوى الضجيج المنبعث من البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري أو المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة غير الصحية والمزعجة.
- دراسة الهندسية المدنية، دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.[1]
- دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع التي من شأنها إحداث ضرر بالبيئة.

[1] المادة 21 من ق.10/03 المؤرخ في جويلية 2003، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.رقم 43، المؤرخ في 20 يوليو 2003.

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري، وبالدراسات الهندسية المدنية، المرفق بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، وتأشر من طرفهما ينمو كل فيما يخصه يمكن أي طلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري من أجل الحصول على رأي مسبق.[1]

ب- إجراءات دراسات الطالب:

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب ووصل تسليمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.[2]

وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض غير موجودة فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو موجود فيها المخططات.[3]

إذا كان التسليم قصص الوالي أو الوزير المكلف، فإن مصلحة التعمير للولاية بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى المصلحة المكلفة بمنح الرخصة في 4 نسخ مرفق بجامعة قراءة المستقبل إلى السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء.[4]

3- تسليم رخصة البناء:

بعد الانتهاء من الدراسة الطالب التحقيق في الجهة المختصة يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشان الطلب وقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة، تكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية، أو حالة عدم توافق الطلب المخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.[5]

أ- **قرار الموافقة على الطلب:**

يبين المشرع الجزائري، الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء، في شخص

[1] المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
[2] المادة 37 من مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28 ماي1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
[3] منصوري لوزة، المرجع السابق، ص.44.
[4] ما 42 من مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ 28 ماي 1991.
[5] ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص149-150.

رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، ويتم تبليغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع طلبه، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصه رئيس المجلس الشعبي البلدي بكثرة ممثلا للبلدية في غضون 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى، عندما يكون الملف لطلب ثمن الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، توقف في الأجل المحدد ابتدءا من تاريخ التبليغ على هذه النقطة ويسري مفعوله ابتدءا من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات[1]، ويتم تسليم الرخص بموجب القرار الإداري مكتوب وصريح، يتضمن تحديد مدة صلاحية الرخصة، وعند سكوت الإدارة في إنزال يعتبر قبول ضمني في منح الرخصة.

ب-**قرار الرفض:**

إذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطالب الرخصة يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، ويكون الرفض بموجب قرار معلل، بسبب أنه يمكن أن يكون: حكم البناء المراد غير ملائم مع المحيطين ويكون أيضا مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي، والمساس بالبيئة، المساس بالمناطق غير المحمية، المساس بسلامة والأمن العمومي.

ج- **قرار تأجيل الفصل في الطلب:**

يمكن للإدارة المختصة برخصة البناء، يجب أن يكون هذا مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة، ويكون التسجيل في حالتين:[2]

الحالة الأولى: تأجيل قسط إتمام دراسات إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنصوص عليهما بموجب التشريع، التنظيم المعمول به.[3]

الحالة الثانية: عندما يكون طلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها.[4]

[1] ما 37 من مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28 ماي1991.
[2] المادة 64 من قانون 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلقة بالتهيئة والتعمير.
[3] المادة 3/45 مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28ماي1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
[4] المادة 3/43 من نفس مرسوم تنفيذي السابق.

الفرع الثاني: رخـــــصة التجزئـــــة.

أولا: مفهومـــــها.

كل عملية تقسيم الملكية العقارية مهما يكون موقعها شرط الحصول على رخصة التجزئة مهما يكن موقعه وللتفصيل أكثر نتعرف على رخصة التجزئة ثم خصائصها ثم أهدافها.

1- تعريفها:

هي وثيقة إدارية تنتج بموجب قرار إداري، تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها، تُطلب من مالك البناء الذي عليه استجابة الشروط الشكلية المقررة قانونيا.[1]

2- خصائصها:

- وثيقة إدارية انفرادية: وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدره، وهي الجهة الإدارية المحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في إطار اختصاصه، في شكل معين، وإجراءات محددة تضمن حقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية.[2]
- مرتبطة بالعقار: وهو أن البناء يمارس باحترام الأحكام القانونية وتنظيمية المتعلقة باستعمال الأراضي.[3]
- إدارية: صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- قرار إداري وفي حالة النزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- من النظام العام لا يجوز للإدارة مخالفته.
- تصدر في شكل قرار إداري يجب أن يكون نهائي، أي محدثا لأثار القانون المتمثل في منح المستفيد منه حقا في تقسيم ملكية العقارية إلى قطعتين أو إعادة قطعة لاستعمالها في

[1] المادة 7 من مرسوم تنفيذي سابق.
[2] المادة 23 مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28ماي1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
[3] المادة 5 من ق.29/90 مؤرخ في 28 ديسمبر 1990، متعلق بتهيئة وتعمير.

تسيير بناية.[1]

3- الأهـــداف.

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو تجاري أو صناعي وهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي تكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحية.

فرخصة التجزئة تهدف لتحويل أرض لوحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

أ- مادي: ويتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها.

ب- قانوني: زوال الوحدة العقارية وإنشاد وحدتين أو أكثر.

- وتبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص ما 20 و30 من قانون 08-15 التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما علما أن هذه المواد لم تعد سارية حاليا، إلا أن رخصة التجزئة لا زالت تظهر أهميتها من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي حدد لشروط وإجراءات استصدار هذه الرخصة.[2]

- وتبرز أهميتها كذلك من خلال: اعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، لذلك ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية الفعلية للوحدات العقارية الجديدة وهي متوقفة على إنجاز التجزئة خلال 3 سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إنجاز قطعة أرضية في التجزئة، ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة.

[1] المادة 07 مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28ماي1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

[2] خالد عنقر، "دور رخصة التجزئة في الحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤمن"، مداخلة مقدمة في إطار يوم دراسي بعنوان "قوانين البناء والتعمير في الجزائر بين النصوص التقليدية وضرورة مواكبة العولمة"، منظم من قبل مخبر البحث في التشريعات حماية البيئة، جامعة بان خلدون، تيارت، 2017/04/17، غير منشور.

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.

هي من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها في أداء الخدمة العمومية لهذا يشترط الحصول عليها، إتباع إجراءات معنية، فعلى المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة أولا التي تقوم بدورها بفحص الطلب والتحقيق فيه ثم تقوم بإصدار القرار.[1]

1- طلب الرخصة:

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية، أو موكله بطلب رخصة التجزئة، وتوقيع عليها، ويجب لأن يدعم المعني الطلبة أمام نسخة من عقد الملكية وبتوكيل، ويرفق هذا الطلب بـ: ملف تسجيل الوثائق التالية:[2]

- تصميم الموقع على السلم 1/2000 أو 1/500 يشمل على الواجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان: طبيعتها، تسميتها، والنقاط الاستدلالية لنتمكن من تحديد قطعة الأرض.
- التصاميم الترشيدية المعدة على السلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية: منحنيات المستوى وسط حال لتسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطعة المبرمجة مع شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطعة المبرمجة مع شبكة الطرق، التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز، والكهرباء، والهاتف والإنارة العمومية، تحديد موقع مساحات توقف السيارات، والمساحات الحرة، ومساحات الخدمات الخاصة،
- مذكرة توضيح التدبير المتعلق بما يلي: طرق المعالجة المخصصة التقنية للمياه المسرية الصناعية من جميع المواد السائلة، أو الصلبة أو الغازية المفترة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط، طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تشمل على البيانات التالية: قائمة القطع الأرضية المجزأة، ومساحة كل قطعة

[1] المادة 8 مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 18 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

[2] المادة 9 مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 18 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

منها، نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن، ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين، الاحتياجات في مجال الماء، الغاز، الكهرباء، النقل وكيفية تلبيتها، دراسة مدى تأثير على المحيط عند الاقتضاء.

- برامج الأشغال الذي يوضح الموصفات التقنية للمشاريع، والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها وتوضح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.

- دفتر الشروط يُعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير ويحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والشروط التي تنجز بموجبها البناءات، يعد هذا الدفتر وثيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة، وينظم الملكيات والمغارس، والمساحات الخضراء.

ويرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات، في خمس نسخ إلى (رئيس م.ش.ب) بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضع نوع الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف.

2- التحقيق في الرخصة:

يكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، والبحث على مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه يكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.[1]

- كما يتناول التحقيق انعكاسات التي يمكن أن تنجز على إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية، وطابع الأمان المجاورة أو مصالحها المنفعة العامة والمالية للبلدية.[2]

- وبعد تجمع الآراء من المصلحة المختصة وذلك طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، تقوم باستشارة الشخصيات العمومية، والمصالح المعنية بالمشروع، والتي يجب أن

[1] المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
[2] المادة 11/2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة.[1]

- كما ينبغي على الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق إبداء الرأي في أجل شهر من يوم استلام الطلب أبداء الرأي أنهم أصدروا رأيا بالموافقة.

- ينبغي على الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب أداء الرأي في الآجال نفسها.

- يمكن للمصلحة المكلفة بتقديم ملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية وذلك في إطار التشريع المعمول به.

3- إصدار الرخصة:

يبين المشرع الجزائري الجهات المختصة بإصدار قرار لرخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس م.ش.ب والوالي ووزير التعمير.[2]

- إذا كان التسليم من اختصاص رئيس البلدية وبصفته ممثلا على البلدية، في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من إيداع الطلب التي تقوم بدراسته، تبدي رأيها حول التجزئة، وبعدها، وخلال 3 أشهر الموالية تقدم الطلب لتسلم رخصة التجزئة.[3]

- يجب أن يتبع الملف المرسل في أجال شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي من رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجز على إنجاز الأراضي المجزأة.

- تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف ويرصد له أجل شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

- إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ترسل

[1] المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
[2] المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
[3] المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

مصلحة التعمير بالولاية، في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.[1]

- تسليم رخصة التجزئة حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير، يحدد هذا القرار الأحكام التي يتكيف بها صاحب الطلب ويبين الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة وكذلك آجال إنجاز التهيئة المقررة[2]، خلال التهيئة منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التجزئة رخصة المتضمن القرار ويصبح آجال سنوات، ابتداءا من تاريخ الإعلان عن هذا القرار، وتعتبر رخصة التجزئة لاغية لم تكتمل التجزئة المقررة خلال الآجال المحددة في القرار ويمكن أن تضاف إلى هذه الآجال 3 سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأخرى.

الفرع الثالث: رخصـــــة الهـــدم.

أولا: مفهومها:

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، ولها أهمية كبيرة على العقار والقضاء المبني.

1- تعريفها:

هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا: متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

وعليه فإن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان وأصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنايات المجاورة.[3]

2- خصـــــائصها:

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التي تجعلها مختلفة عن رخص البناء الأخرى ونذكر منها:

[1] المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
[2] المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
[3] زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة الفن العقاري والبيئة، العدد 2، 2014، ص.177.

- قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو كلي.[1]

- لا يباشر عملي الهدم إلا بعد الحصول على قرار من قبل (رئيس م.ش.ب)، ويجب أن يراعي هذا القرار جميع الشروط القانونية لإصداره، باعتباره عمل انفرادي صادر عن الإدارة.

- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا، وكذلك تتميز بالطابع الخاص كونها تقرض على مناطق حدود .

- أن يتضمن القرار إزالة كل جزء من بناية ويقصد بالإزالة محو آثار البناء القائم تماما سواء كليا أو جزء منه، متى كان هذا الجزء المؤثر على مجموعة البناء أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي هذا، فالبعض الزوائد من البناء والذي يكون قابلا للتحسين.

ثانيا: نطـــاقها.

الأصل أن هذه البنايات عن عناصر استعمال حق الملكية غير أنه توقعا للمخاطر التي قد تنجم عنه للغير أو الملكيات المجاورة قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم، وقد حدد نطاقها النطاق المكاني كالتالي:

- إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرض المشرع احتراما في إطار تنفيذ إستراتيجية التعمير في الجزائر.[2]

- إذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سند للبنايات المجاورة واشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة المختصة من الموازنة بين المصالح تجسيدا للمبادئ القانونية.[3]

ثالثا: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم.

1- شروط طلب رخصة الهدم:

طبقا للمادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 بحضر الشباك الوحيد للبلدية رخصة الهدم حسب الأشكال المقررة لرخصة البناء إذ يتم تقديم طلب في 3 نسخ من مالك العقار أو حائزة

[1] أفلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص.190.
[2] الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص ص 199-200.
[3] بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص.91.

مع ملف يتضمن ما يلي:[1]

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفاظ على حالة الهدم الجزئي.
- عرض أسباب إجراء العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال وللأشغال.
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط هدم الموقع.

2- التحقيق والبث في طرب الرخصة:

- يمر الطلب على مرحلة التحقيق ثم يبث فيه خلال أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه.[2]
- إذا كان ملف طلب الرخصة مطابقا للشروط ويصدر القرار بقبول منح رخصة الهدم القانونية فإنه يتوجب على (رئيس م.ش.ب) منح الرخصة عندها يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد للانهيار البناية.[3]

3- مدة صلاحية رخصة الهدم:

تصبح رخصة الهدم منقضية خلال أجل 5 سنوات من تاريخ استصدارها وفي هذا الخصوص يلاحظ التناقض في الجريدة الرسمية المتضمنة المرسوم التنفيذي 19/15 بين المادة 75 التي تنص على أجل 5 سنوات والنموذج المنصوص عليه بذات الجريدة والذي يحدد في أجل 6 أشهر لرخصة الهدم.[4]

- المطلب الثاني: شهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري:

تعتبر شهادات التعمير أدوات للرقابة القبلية والبعدية لعملية البناء وتتمثل في شهادة التعمير، وشهادة التقسيم، وشهادة المطابقة.

[1] نموذج طلب رخصة هدم، ملحق رقم 12، ص.156.
[2] أفلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص ص 200-203.
[3] قرار منح رخصة الهدم، ملحق رقم 13، ص.157.
[4] عباس راضية، مرجع سابق، ص.249.

الفرع الأول: شهادة التقســـــيم (القسمة).

أولا: مفهومها.

1- تعريفها:

هي وثيقة إدارية تنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام إذن: هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية أرضا فهي ليست بشهادة التجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست شهادة تعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في أحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا لشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعني.[1]

2- خصـــــائصها:

- إن أهم ما يفيد في دراسة خصائص شهادة التقسيم هو التمييز بينها وبين رخصة التجزئة.
- إن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59 من القانون 29/90، بينما رخصة التجزئة فتشرط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.[2]
- إن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص ما 2/59، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء، حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة النفع والتهيئة.

ثانيا: إجراءات الحصول عليها.

تحضر شهادة التقييم وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك وبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عند المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق لطلب بملف يحتوي على تصاميم، ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعه والتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به وبعدها

[1] حمدي باشا علي، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، ص.13.
[2] مريم عماري، المرجع السابق، ص.37.

يرسل الملف في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يوقع العقار، وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول المخطط شغل الأراضي وكذلك المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعضا للمصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر وإلا اعتبر سكوتها ردها بالموافقة.[1]

الفرع الثاني: شهادة التعمـــيـر.

أولا: مفهومها.

1- تعريفها:

شهادة التعمير هي تلك الوثيقة المسلمة بناءا على طلب المعني، تهدف لتحقيق حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض محل الشهادة، وللمعني الحرية المطلقة في طلب استصدار هذه الشهادة.

فهي شهادة تحتوي على معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.[2]

وعليه فإن هذه الشهادة ليس قرار وإنها هي حسب تعريفنا وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالبها صاحب الملكية العقارية، تبين له حقوق في البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره.

ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة جوازية إلا أنه مهمة جدا في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار.[3]

2- خصـــــائصها:

- نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنع للمستفيد منها القيام بأي نشاط، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع، فهي لا تكون

[1] ما 18 مرسوم تنفيذي 91/176، سبق ذكره.
[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.99.
[3] أفلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص.133.

محل نزاع قضائي، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء.

فهي تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.[1]

ثانيا: إجراءات الحصول عليها.

يتم الحصول على هذه الشهادة بناء على طلب يقدمه المعني الذي يوضح هويته (مالكا أو وكيلا...) ويحدد أيضا بموضوعه الطلب اسم مالك الأرض (إن لم يكن طالبها هو المالك)، العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية وتصميم الأرض معد حسب الشكل الملائم، ويودع هذا الطلب وفقا بهذه الوثائق ي=بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، ويتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء ونصت عليها المادة 03 من المرسوم رقم 91/176 المعدل والمتمم، كما تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين للإيداع الطلب وتحدد مدة صلاحيتها بنسبة واحدة تحسب ابتدءا من تاريخ التبليغ.

وأشارت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المعدل والمتمم على ضرورة أن تتضمن شهادة التعمير ما يلي:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها.
- إيصال القطعة الأرضية المعنية بالتجهيزات الجماعية الموجودة التي ستنجز لاحقا.
- الأخطاء الطبيعية والتكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، وهي فقرة مضافة في تعديل جانفي 2006 آخذ بعين الاعتبار النتائج المأساوية المترتبة عن زلزال 21ماي2003.

ما يلاحظ هنا أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات، فإنه على صعيد

[1] بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص.97.

المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أما الجهات القضائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم.[1]

ومادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات ليست واحدة وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه، ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة مادام لطالب رخصة البناء الطعن عند عدم اقتناعه بالرد.[2]

الفرع الثالث: شهادة المطابـقة.

أولا: مفهومها.

1- تعريفها:

تعد شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.[3]

ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمرا وجوبيا كما نصت على ذلك المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91/176 التي جاء فيها "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء على انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال البناء التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الرخص، وبالتالي فطلبها يعد فرصة معطاة لإدارة لتغطي المخالفات المرتكبة.

وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات الصناعية أو التجارية مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميزان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الصحية.[4]

[1] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص.65.
[2] عزري الزين، المرجع نفسه، ص.62.
[3] المادة 56 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.
[4] المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، المعدل والمتمم.

2- نـــــطاقــها:

من خلال نص المادة 57 من القانون 29/90 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المنتهي العمل به يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البنايات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير.

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعملون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة.[1]

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشروع الجزائري بموجب نص المادة 01 من القانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعية أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.[2]

وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

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

[1] عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2000، ص.66.
[2] دردوري زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصري مرباح ورقلة، نوقشت سنة 2014، ص.10.

- البنايات غير المتممة والتي يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وتجدر الإشارة هنا أنه لا بد من التمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرار إداري يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء طبقا لأحكام قانون 29/90 وبين تحقيق المطابقة كنظام قانوني لتسوية وضعية البناءات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقا لنص المادة 01 و15 من قانون 15/08، ذلك أن شهادة المطابقة نظمها قانون 29/90 والمراسيم التنفيذية له، وتعد بدورها أحد العقود التعميرية التي أقرها قانون 15/08 حيث أقر القانون أربعة تراخيص تعمير مستحدثة كل نوع منها خاص بنوع معين من البنايات وهي: شهادة المطابقة، رخصة إتمام الإنجاز، رخصة إتمام على سبيل التسوية، ورخصة بناء على سبيل التسوية.

ثانيا: إجراءات استصدار شهادة المطابقة.

نصت المادة 56 من القانون رقم 29/90 على انه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة، ويتبين أن المالك مثلما ألزمه القانون في بداية الأشغال بإجراء استصدار فتح الورشة، فهو مجبر على إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء أشغال البناء للحصول على شهادة مطابقة، وعليه حددت المادة المالك أو صاحب المشروع وحدد المشرع الجزائري في صفة الشخص طالب شهادة المطابقة بقولها "...يتعين على المستفيد..."، وكذا نص المادة 75 من المرسوم نفسه "...يودع المستفيدون..."من خلال المادتين يبين أن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء أي المالك ووكيله والمستأجر المرخص له والهيئة المخصص لها قطعة الأرض إضافة إلى الحائز وصاحب الامتياز.[1]

وقد حددت المواد من 66 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 كيفيات من شهادة المطابقة إذ تمر بثلاثة مراحل، أولها التصريح بانتهاء الأشغال خلال 30 يوم من الانتهاء من البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي، ثم يتم التحقق من مدى مطابقة الأشغال من قبل لجنة الشباك الوحيد خلال أجل 15 يوما من إيداع التصريح، ويتم إحضار المعني، بزيارة اللجنة لتفقد البناية قبل 8 أيام من الزيارة، ثم يتم تحرير محضر بمدى مطابقة البناية.

[1] شهادة المطابقة

إذا ما خلص محضر المعاينة إلى أن البناية مطابقة يتم إصدار شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي في 8 أيام، وفي حال كانت البناية غير مطابقة يتم إعلام المعني لإقامة التعبيرات في أجل 3 أشهر، وبعد مرور هذه الفترة يتم إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها.[1]

وتختلف شهادة المطابقة المنصوص عليها في المرسوم 19/15 عن شهادة المطابقة المنصوص عليها بموجب القانون 15/08 إذ أن الأولى تتعلق بجميع البنايات المنجزة، في حين أن الثانية تتعلق بالبنايات غير الشرعية والتي يتم تسوية وضعيتها القانونية من خلال قرار تسوية.[2]

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص.153.
[2] محضر اجتماع لجنة مطابقة البنايات غير الشرعية.

وختاما لقد حاولنا من خلال هذه الإحاطة بأدوات الرقابة الإدارية على عملية البناء وكل ما له علاقة واتصال بها.

إن أول ما يمكن ملاحظة هو أنه لن تأتي الرقابة الإدارية بنتائجها دون الاعتماد على طاقم بشري وهيكلي يقوم بالإشراف على عملية التهيئة والتعمير، لذلك نجد أن المشرع الجزائري قام بتفعيل دور الرقابة الميدانية المتمثلة في اللجنة الوطنية للرقابة التقنية للبناء والوكالة الوطنية للتعمير كهيئة مستحدثة، ووضع إستراتيجية لإنهاء عمليات البناءات المخالفة، ومراقبة التعمير في الجزائر، لأن هذه الهيئة لم تحقق أهدافها المسطرة، مما نتج عن ذلك ظهور العديد من المخالفات من خلال جريمة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لها.

هذا ما استوجب تعديل قانون التهيئة والتعمير والتوسيع من صلاحيات الجماعات المحلية، وتوسيع الرقابة الميدانية ولا مركزيتها، والتوسيع من تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لتزيد القدرة على المراقبة الفعلية لعمليات البناء المطابق للقانون.

ورتب القانون عن عمل الأعوان المؤهلين من تحرير محاضر المعانيات، إما مطابقة للبناء أو هدمه، ومن هنا تظهر أهمية هذه الإجراءات التي تحد من البناء المخالف.

كما نلاحظ أيضا أن فكرى التهيئة والتعمير الوطنية تقوم على أساس سياسة مجسدة من خلال العديد من المخططات ولعل أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، لدراسة مستقبلية للبلد، والتي حتمت التنمية الحديثة إلى إعادة النظر فيها بما يتلاءم مستجدات التعمير الحضري والعمراني.

كما حدد المشرع الجزائري إجراءات إعداد المخططات والمصادقة عليها والذي اعتبر أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له مهام واسعة في ذلك، كسلطة للرقابة على وضع المخططات.

إلى أن ما يمكن الإشارة إليه على المخططات أنها لم تعد تستجيب وتتوازن للتدخل الملائم في التجمعات العمرانية في نفس البلدية وأظهرت عدم نجاعتها على أرض الواقع في تنظيم عملية البناء، فقد أصبحت إجراءات إعداد هذه المخططات، تفتقر إلى الضبط المحكم وعدم الدقة لعدم مراعاة خوصصة بعض المناطق وزيادة التوسع العمراني على حساب

الأراضي الفلاحية. والمميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية، وبالتالي نتج عنه غياب إستراتيجية تنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية.

وتبين التعديلات المتلاحقة للمشرع في في نيته على الاستمرار في القضاء على فوضى البناء تحت غفلة الإدارة، وتفعيل وتنشيط عناصر المراقبة القبلية للبناء غير المشروع من خلال الحصول على التراخيص والشهادات العمرانية التي تعتبر قرارات إدارية، فكل هذه القرارات أثبتت التطبيق العملي أن كثرتها يحول دون إتمام إجراءات المطالبة بها، أو تماطل الإدارة وعدم البث في الطلبات يؤدي لتشجيع المواطنين على البناء أو البناء غير المطابق دون رخصة.

ويلاحظ أيضا التغيير في أهداف المشرع في مجال البناء فبعدما كان هدفه هو بناء مدينة وفقا لمقاييس ومعايير التهيئة والتعمير في قانون 29/90 أخذت السياسة العمرانية الجزائرية منحى ومخطط جديد تتمثل أهم أهدافها هو القضاء على الفوضى العمرانية، والاستيلاء غير المشروع على الأراضي وحماية الطبيعة والمناطق الأثرية والسياحية.

وبناء على ما سبق ذكره توصلنا في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

أولا: تبنى المشرع الجزائري تنظيم الرقابة الإدارية على عملية البناء بمختلف الآليات من هيئات وأشخاص، وأدوات تهيئة وتعمير.

ثانيا: النص على لجان مراقبة عقود التعمير بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91، إلا انه لم يتم تفعيله إلى بموجب القرار الصادر في 2017/02/15.

ثالثا: الصلاحيات الواسعة التي منحها المشرع للرئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على عملية البناء، رغم افتقادها للموارد البشرية.

رابعا: الدور الوقائي والردعي لشرطة العمران في الرقابة.

خامسا: التوسيع في تشكيلة الأعوان المؤهلين بمراقبة أشغال البناء، بموجب قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى.

سادسا: عدم تحقيق الأهداف المرجوة والنجاعة الكافية على عملية البناء رغم التعديلات المتلاحقة للنصوص التشريعية والتنظيمية.

وفي الأخير خلصت الدراسة بمجموعة من التوصيات:

أولا: حث المشرع الجزائري على حصر وجمع النصوص المتعلقة بمجال البناء والتعمير في قانون واحد لتجنب التناقض وتحقيق الوضوح وتسهيل وفهم هذه النصوص وبذلك تطبيقها تطبيق سليم.

ثانيا: تفعيل الرقابة التقنية باعتبارها سلطة ضبط في مجال البناء والتهيئة والتعمير من خلال دعم وتوسيع صلاحية الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية وإعادة تنظيمها القانوني.

ثالثا: تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بالرخص والشهادات، فيما يقابلها تشديد الرقابة التقنية لكونها إجراء يضمن احترام أدوات التهيئة والتعمير والنصوص التشريعية والتنظيمية.

رابعا: يكون من الأحسن لو يتدخل المشرع الجزائري بتنظيم اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير وتفعيل دورها وتحديد مهامها بشكل دقيق.

خامسا: حث الدولة على الاهتمام بالتهيئة الريفية باعتبارها عامل مهم للحد من النزوح الريفي، ما ينتج عنه إمكانية التحكم في البناء داخل المدن، والتقليل من انتشار البنايات المخالفة.

سادسا: توفير الحماية الكافية للأعوان المؤهلين بالرقابة على البناء أثناء تأديتهم لمهامهم.

سابعا: تنظيم ورشات تكوين وتحسين المستوى للأعوان التقنيين المكلفين بالرقابة على البناء، قصد مواكبة التطورات الجديدة في هذا المجال.

ثامنا: تفعيل دور المجتمع المدني، وتوعية المواطنين، وغرس ثقافة التعمير لديهم.

تاسعا: ضرورة إزالة التناقض بخصوص وجوبية الإشارة من عدمها عند أعداد مخططات التهيئة والتعمير.

عاشرا: يا حبذا لو يتدخل المشرع الجزائري بإعادة النظر في اختصاصات رؤساء المجالس الشعبية البلدية بتقليل تدخلهم في مجال الرقابة الإدارية على البناء، ومنح بعض سلطاتهم لمديرية التعمير والبناء، باعتبارها الهيئة الإدارية الأكثر ارتباطا بمجال البناء والتعمير.

الملحق 1: طلب رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....
دائرة: .....
بلدية: .....

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية: .....
.....
.....
2- عنوان المالك (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
رقم الهاتف: .....
3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية: .....
.....
.....
4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج): .....
بلدية: .....
5- رقم الهاتف: .....
6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....
.....
.....
7- عنوان المشروع: .....
.....
8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: .....
9- طبيعة الطلب: .....
.....
.....
10- نوع المشروع: .....
.....
.....
.....
11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة: .....
.....
12- مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها: .....
.....
13- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى: .....
.....
.....
.....
14- الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء: .....
.....
.....
.....

حرر بـ.....في.....
إمضاء صاحب الطلب

الملحق 2: قرار يتضمن رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ....يوم.....
دائرة: .....
بلدية: .....
مصلحة: .....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : .....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/أو الوالي/ لـ: .....أو وزير السكن والعمران والمدينة:
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى القرار رقم .....المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء لإنجاز .....
.....

المادة الثانية: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:

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

المادة الثالثة: مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
.....
.....

المادة الرابعة: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة الخامسة: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة السادسة: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة السابعة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة التاسعة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة العاشرة: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي
وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق 3: طلب رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....
دائرة: .....
بلدية: .....

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية: .....
.....
.....
2- عنوان المالك (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
رقم الهاتف: .....
3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية: .....
.....
4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
5- رقم الهاتف: .....
6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....
.....
.....
7- عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها: .....
.....
8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: .....
9- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة: .....
.....
10- مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها:.....
.....
11- عدد الأجزاء الناتجة ومساحاتها: .....
.....
12- الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة: .....
.....
13- مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها: .....
.....
14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى: .....
.....
.....
.....
15- الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة: .....
.....
.....
.....

حرر بـ.....في.....
إمضاء صاحب الطلب

الملحق 4: قرار يتضمن رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ....يوم.....
دائرة: .....
بلدية: .....
مصلحة: .....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : .....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/أو الوالي/ لـ: .....أو وزير السكن والعمران والمدينة:
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى القرار رقم .....المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية:
.....

المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة، ومساحاتها:
.....
.....

المادة الثالثة: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
.....

. **المادة الرابعة:** تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداءا من تاريخ تبليغ القرار،.
- إذا لم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب

الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنّه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة الخامسة: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة السادسة: عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة السابعة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة التاسعة: يسلك هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة العاشرة: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي
وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق 5: طلب رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....
دائرة: .....
بلدية: .....

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية: .....
.....
.....
2- عنوان المالك (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
رقم الهاتف: .....
3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية: .....
.....
4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
5- رقم الهاتف: .....
6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....
.....
.....
7- عنوان البناية التي سيتم هدمها: .....
.....
8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: .....
9- طبيعة الطلب: .....
.....
10- نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها:.....
.....
11- مقاسات البناية التي سيتم هدمها:.....
.....
12- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى: .....
.....
.....
.....
13- الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة: .....
.....
.....
.....

حرر بـ.....في.....
إمضاء صاحب الطلب

الملحق6: قرار يتضمن رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ....يوم.....
دائرة: .....
بلدية: .....
مصلحة: .....

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : .....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ: .....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى القرار رقم .....المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية:

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

المادة الثانية: تصبح رخصة الهدم منقضية.

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة الثالثة: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلى بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة الرابعة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة الخامسة: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة السادسة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

الملحق 7: طلب شهادة التقسيم

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....
دائرة: .....
بلدية: .....

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية: .....
.....
.....
2- عنوان المالك (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
رقم الهاتف: .....
3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية: .....
.....
4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج): .....
.....
بلدية: .....
5- رقم الهاتف: .....
6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....
.....
.....
7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها: .....
.....
8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: .....
9- عدد الأقسام الناتجة ومساحتها.....
.....
10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة:.....
.....
11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة: .....
.....
12- مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها: .....
.....
13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها .....
.....
14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى: .....
.....
.....
.....

حرر بـ.....في.....
إمضاء صاحب الطلب

الملحق 8: قرار يتضمن شهادة التقسيم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ....يوم.....
دائرة: .....
بلدية: .....
مصلحة: .....

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : .....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدية لـ: .....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى القرار رقم .....المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في:
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة الثالثة: مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 9: قرار يتضمن شهادة التعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ....يوم.....
دائرة: .....
بلدية: .....
مصلحة: .....

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : .....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ: .....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ.....
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ:.....
بمقتضى ...../.....

وبمقتضى .....
وبمقتضى .....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي .....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....و/ أو القواعد العامة للتعمير.

المادة الثانية: يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي (COS): .....
معامل مساحة البناء على الأرض (CES): .....
الارتفاع الأقصى: .....
المواصفات الأخرى: .....
.....
.....
.....

المادة الثالثة: ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداء التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 10: قرار يتضمن شهادة المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ....يوم.....
دائرة: .....
بلدية: .....
مصلحة: .....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : .....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ: .....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى .....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم ..... بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم .....الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنايات المسترجعة من الجمهور والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات:
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.....
تحت رقم.....بتارخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: سليم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية:
.....
.....
.....

المادة الثانية: تتكون البناية التي تمت مراقبتها من.....مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي:
1/ .....
2/ .....
3/ .....
4/ .....
5/ .....
6/ .....
7/ .....
8/ .....
9/ .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ- القوانـــــين:

1- القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01 متضمن قانون البيئة والتهيئة والتعمير، ج.ر. العدد 52، لسنة 1990..

2- القانون 04/98 المؤرخ في 06/15/ 1998 متعلق بحماية التراث الثقافي ج.ر.لسنة 1998.

3- القانون 01/99 المؤرخ في 01/06/ 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ج.ر. العدد02، لسنة 1999.

4- القانون 02/02 المؤرخ 2002/02/05 متعلق بحماية الساحل وتنميته، ج، ر، العدد 10، لسنة 2002.

5- القانون 03/03 مؤرخ في 02/17/ 2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج، ر، العدد 11، لسنة 2003.

6- القانون 05/04 مؤرخ في 14/ 08/ 2004 معدل ومتمم لقانون التهيئة والتعمير، ج، ر، العدد 51، لسنة 2004.

7- القانون 20/04 مؤرخ في 2004/12/25 متعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج، ر، العدد 84، لسنة 2004.

8- القانون 03/06 مؤرخ في 01/17/ 2006 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي 176/91.

9- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج، ر، العدد 44.

ب- الأوامـــــر:

1- الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، ج، ر، العدد 13، معدل ومتمم بالقانون رقم 06/ 04/ المؤرخ 02/20/ 2006، ج، ر، العدد 15.

ج- المراســـــيم:

1- التنفيذيــة:

1- المراسيم التنفيذية رقم 205/86 – 205/87 – 205/88 – 205/99 المؤرخة في 1986/08/19، ج، ر، العدد 34.

2- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بتحديد كيفية شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

3- المرسوم التنفيذي رقم 388/08 مؤرخ في 11/27/ 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج، ر، العدد69، لسنة 2008.

4- المرسوم التنفيذي رقم 389/08 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10، مؤرخ في 14 نوفمبر 2010، ج، ر، العدد 70، لسنة 2010.

5- المرسوم التنفيذي 344/09 مؤرخ في 10/22/ 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج، ر، العدد 61.

6- المرسوم التنفيذي 19/15 مؤرخ في 01/25/ 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، العدد 04، لسنة 2015.

هـ- القــرارات:

1- قرار الغرفة الثانية لمجلس الدولة رقم 45- 95- 17 بتاريخ 2000/06/17، غير منشور، عن كتاب حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2012.

2- القرار المؤرخ في 2006/11/06 المحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير ج، ر، العدد11، الصادر في 15/ 02/ 20

ثانيا: المؤلـــفات.

أ- المؤلفات العامة:

1- سماعين شامة، نظام القانون الجزائري لتوجيهه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003،

2- سماعين شامة، نطاق القانون الجزائري لتوجيهه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2003.

3- ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2007.

4- عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2000.

ب- المؤلفات المتخصصة:

1- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2010.

2- ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائري، 2016.

3- نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء، السكن، والتعمير، دار الهدى، الجزائر، 2014.

4- بشير النيجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2000، الجزائر.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية.

أ- الأطروحات:

1- عبد اللاوي جواد، الحماية الجنائية للهواء من التلوث، دراسة مقارنة، أطروحة الدكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، نوقشت 2004.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت 2017.

3- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة2016.

ب- الرســـــائل:

1- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، رسالة ماجستار في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2012.

2- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، رسالة ماجيستار في القانون، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، نوقشت سنة 2016.

3- بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة سعد دحلب، بليدة، نوقشت سنة 2011.

4- قاسي نجاة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، نوقشت سنة 2015.
5- جيري محمد، التأطير القانوني للعمران في ولاية الجزائر، رسالة لنيل شهادة ماجيستر في القانون، بدون سنة مناقشة.
6- شريدي ياسمين، الرقابة في مجال التهيئة والبناء، رسالة ماجيستار، فرع قانون المجال، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007.
7- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجيستر في القانونن جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، نوقشت 2013.
8- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
9- قماس زينب، المجتمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها، رسالة البحوث والدراسات العلمية، العدد 01، سنة 2007، ص10.
10- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، ماجيستر حقوق، تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001/2000.
11- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة محمد خيضر لمين دباغين، سطيف، نوقشت 2016.
12- كمال نواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
13- مشتان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، رسالة ماجيستر في الحقوق، معهد العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2009.
14- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2012.
15- غراس حسنية، الليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2012.

16- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في مجال حركة البناء نموذجا، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، نوقشت سنة 2011.
17- بن زكريا راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت 2010.
18- سعاد بمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، ماجيستر في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.
19: بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجيستر في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، توقشت سنة 2013.

ج- المذكـــــرات:

1- بوضياف هاجر، تسوية الوضعية القانونية للبنايات غير الشرعية في التشريع الجزائري، مذكرة تحرج لنيل شهادة ماستر حقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016.
2- مقيلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوقشت سنة 2014.
3- مريم عماري، مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، نوقشت سنة 2013.
4- رواينية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات رقابة الإدارة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2005- 2008.
5- درابلية أمينة، المنازعات في مادة رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة 08 ماي 1945م، قالمة، دون سنة مناقشة.
6- دردوري زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصري مرباح، ورقلة، نوقشت سنة 2014.
7- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجيستر في الحقوق، قانون عقاري، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2008/2007.
8- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

9- مريم عماري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، نوقشت سنة 2013.

رابعا: المقـــــالات.

1- منصور محاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر، 2017.

2- قمراوي عزدين، الحماية القانونية والقضائية للبيئة الساحلية والبحرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد1، 2013.

خـــــامسا: المـــــداخـــلات.

1- عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير مداخلة في إطار الملتقى الوطني، تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات، منظم من قبل جامعة سعد دحلب، البليدة، يومي 17-18/ 03/ 2010، غير منشورة.

2- خالد عنقر، دور رخصة التجزئة في الحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤمن، مداخلة مقدمة في إطار يوم دراسي بعنوان "قوانين البناء والتعمير في الجزائر بين النصوص التقليدية وضرورة مواكبة العولمة"، منظم من قبل مخبر البحث في التشريعات الحماية للبيئة، جامعة ابن خلدون، تيارت، 17/04/ 2017، غير منشورة.

سادسا: المـــــــجلات.

1- يمينة زرفة، زينب قماس، أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنظمة السكنية الحضرية الجديدة، الوئام بقسنطينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعو محمد خيضر، بسكرة، العدد 34-35.

2- محاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، العدد01، سنة 2007.

3- عزري زين، مزوزي كاهنة، تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 34.

4- عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص سنة 2013.

5- سي مرابط شهر زاد، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، جوان 2016.
6- بودروة عبد الكريم، الاعتبارات البيئية في مخططات أدوات التهيئة والتعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي.
7- مزيان محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13.
8- كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13.
9- ماجدة شهيناز بودوح، بواسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للهندسة المعمارية عن تهديم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 5.
10- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد، 01.
11- زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، سنة 2013.
12- بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية الحماية البيئية، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، يناير 2015.
13- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 7، ديسمبر2015،
14- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد18، جوان، 2015.
15- زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة الفن العقاري والبيئة، العدد2، سنة 2014.
16- بن صغير محمد عبد المؤمن، التشريع العمراني الجزائري، بين صعوبات التطبيق وأفاق المواجهة التشريعية المستقبلية، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد2، سنة 2014،
17- مزيود بصيفي، دور الشرطة والعمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري، والبيئة، العدد 01.

الفهرس

مقدمة.....05
الفصل الأول: الهيئات الإدارية المختصة بالرقابة على عملية البناء.....10
المبحث الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة على عملية البناء.....11
المطلب الأول: لجان مراقبة عقود التعمير.....11
الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.....12
أولا/ اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير..... 12
ثانيا/ اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير.....14
ثالثا/ اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير.....15
الفرع الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير.....16
أولا/ دراسة طلبات لجان عقود التعمير.....17
ثانيا/ الإشراف على لجان مراقبة عقود التعمير.....18
المطلب الثاني: هيئات المراقبة التقنية والمفتشيات الجهوية.....19
الفرع الأول: هيئات المراقبة التقنية للبناء.....19
أولا/ الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية.....19
ثانيا/ الوكالة الوطنية للتعمير 23
الفرع الثاني: مفتشيات العمران.....26
أولا/ المفتشية العامة للعمران.....26
ثانيا/ المفتشيات الجهوية للعمران.....27
المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء.....29
المطلب الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء.....29
الفرع الأول: الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال والبناء وفقا لقوانين التهيئة والتعمير..29
أولا/ الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال والبناء وفقا لقوانين التهيئة والتعمير.....30
ثانيا/ فرق المتابعة والتحقيق وفقا لقانون 15/08.....31
الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال البناء بموجب قوانين أخرى.....32
أولا/ الأعوان المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية.....33

ثانيا/ الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال البناء والتعمير بموجب نصوص خاصة..36
المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال البناء والتعمير والحماية المقررة لهم.....39
الفرع الأول: مهام الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة أشغال البناء والتعمير.....39
أولا/ الزيارات الميدانية لورشات التشغيل.....39
ثانيا/ تحرير محاضر المعاينة 46
الفرع الثاني: الحماية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة.....53
أولا/ تسخير الدولة لجميع الوسائل من أجل تسهيل قيام الأعوان بمهمتهم 53
ثانيا/ حق اللجوء لطلب مساعدة القوة العمومية في تنفيذ مهمتهم عند الحاجة.....54
الفصل الثاني: أدوات الرقابة الإدارية على البناء والتعمير.....55
المبحث الأول: تنظيم البناء في إطار التهيئة والتعمير.....56
المطلب الأول: مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.....56
الفرع الأول: موضوعه ومحتواه.....56
أولا/ موضوعه.....56
ثانيا/ محتواه 58
الفرع الثاني: أهدافه 60
الفرع الثالث: إجراءات إعداده والمصادقة عليه.....61
أولا/ إجراءات إعداده 61
ثانيا/ إجراءات المصادقة عليه.....64
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....66
الفرع الأول: موضوعه ومحتواه.....67
أولا/ موضوعه.....67
ثانيا/ محتواه.....69
الفرع الثاني: أهدافه 72
الفرع الثالث: إجراءات إعداده والمصادقة عليه 74
أولا/ إجراءات إعداده 74

ثانيا/ المصادقة عليه.....76
المبحث الثاني: تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية.....77
المطلب الأول: الرخص العمرانية في إطار التهيئة والتعمير.....77
الفرع الأول: رخصة البناء.....78
أولا/ مفهوم رخصة البناء.....78
ثانيا/ نطاق رخصة البناء.....79
ثالثا/ إجراءات حصول على رخصة البناء.....81
الفرع الثاني: رخصة التجزئة.....85
أولا/ مفهوم رخصة التجزئة 85
ثانيا/ إجراءات الحصول عليها.....87
الفرع الثالث: رخصة الهدم.....90
أولا/ مفهومها 90
ثانيا/ نطاقها 91
ثالثا/ إجراءات التحضير وتسليمها 91
المطلب الثاني: شهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.....92
الفرع الأول: شهادة التقسيم (القسمة).....93
أولا/ مفهومها.....93
ثانيا/ إجراءات الحصول عليها.....93
الفرع الثاني: شهادة التعمير.....94
أولا/ مفهومها 94
ثانيا/ إجراءات الحصول عليها.....95
الفرع الثالث: شهادة المطابقة.....96
أولا/ مفهومها.....96
ثانيا/ إجراءات استصدارها 98
خاتمة 100
ملاحق.....103

قائمة مراجع.....113
فهرس.....120

مـلخص المذكرة

لقد قام المشرع الجزائري بتنظيم الرقابة على عملية البناء وفق قانون التهيئة والتعمير بصفة عامة والقوانين الأخرى بصفة خاصة، نظرا للأهمية التي تحتويها هذه الأخيرة وعليه نص المشرع الجزائري على نوعين من الرقابة عليها، فهناك رقابة قضائية وأخرى إدارية وهي موضوعنا لهاته الدراسة .

تقسم الرقابة الإدارية على عملية البناء إلى هيئات إدارية عن طريق الأجهزة المكلفة بالرقابة من جهة والأعوان المؤهلون بذلك من جهة أخرى بواسطة أدوات التهيئة والتعمير والرخص والشهادات العمرانية.

إلا أنّه رغم الآليات والضوابط التي سنّها المشرّع مازال هناك نقائص يواجهها المكلّفون بالرقابة من جهة والمواطنون من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية: 1/الرقابة الإدارية 2/الهيئات الإدارية.

3/الأعوان المؤهلون قانونا. 4/الحماية المقررة للأعوان

5/أدوات التهيئة والتعمير 6/ إجراءات التحضير والتسليم.