

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة عبد الحميد بن باديس  
-مستغانم-

كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: القانون الأساسي الخاص.  
تحت عنوان:

الآليات القانونية للحرم من ظاهرة البناء الفوضوي  
في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ: أ

✓ يوسف بوجمعة أ

من إعداد الطالب: أ

✓ اسماعيل زواني أ

أعضاء لجنة المناقشة: أ

1  
2  
3

# الإهداء

إلى والدتي التي تعجز الكلمات عن وصف كل الحب و التقدير الذي أكنه لها...

فلطالما سهرت على رعايتي و مساندتي في أحلك اللحظات...

إلى والدي الذي بذل كل ما في وسعه لتعليمي و تكويني...

إلى أخواتي مروة و صفاء و فريال و إلى أخي هشام

و إلى كل الأهل و الأقارب

و إلى كل الأصدقاء و الزملاء

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

# شكر و عرفان

أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ يوسف بوجمعة على قبوله الإشراف على هذا العمل، و لما أفادني به من نصائح و توجيهات.

كما أشكر كل من ساعدني على إنجاز هذا البحث من قريب أو من بعيد.

## يقول عماد الدين الأصفهاني:

إِنِّي رَأَيْتُ أَنَّهُ لَا يَكْتُبُ أَحَدٌ كِتَابًا فِي يَوْمِهِ إِلَّا قَالَ فِي غَدِهِ ، لَوْ غُيِّرَ هَذَا  
لَكَانَ أَحْسَنَ ، وَلَوْ زِيدَ هَذَا لَكَانَ يُسْتَحْسَنُ ، وَلَوْ قُدِّمَ هَذَا لَكَانَ  
أَفْضَلَ ، وَلَوْ تُرِكَ هَذَا لَكَانَ أَجْمَلَ ، وَهَذَا مِنْ أَعْظَمِ الْعِبَرِ ، وَهُوَ دَلِيلٌ  
عَلَى اسْتِيْلَاءِ النُّقْصِ عَلَى جُمْلَةِ الْبَشَرِ .

## الخطوة

المقدمة.

الفصل الأول: أهم مخططات و رخص و شهادات التعمير.

المبحث الأول: المخططات المحلية للتهيئة و التعمير.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.

الفرع الأول: موضوع مخطط شغل الأراضي و تشكيله.

الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه.

المبحث الثاني: رخصة البناء و شهادة المطابقة.

المطلب الأول: رخصة البناء.

الفرع الأول: النظام القانوني لرخصة البناء.

الفرع الثاني: أحكام منح رخصة البناء.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة.

الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: مطابقة البناءات و إتمام إنجازها في ظل القانون رقم 08-15.

الفصل الثاني: دور المراقبة الإدارية و القضاء في محاربة ظاهرة البناء الفوضوي.

المبحث الأول: المراقبة الإدارية لأشغال البناء.

المطلب الأول: ماهية الضبطية الإدارية للتعجير.

الفرع الأول: خصائص الضبطية الإدارية للتعجير.

الفرع الثاني: تحديد أعوان الضبطية الإدارية للتعجير.

المطلب الثاني: كيفية ممارسة الرقابة.

الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال.

الفرع الثاني: تثبيت مخالفات البناء الفوضوي في محاضر.

المبحث الثاني: دور القضاء في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي.

المطلب الأول: القضاء الإداري.

الفرع الأول: أطراف و إجراءات الدعوى.

الفرع الثاني: صدور الحكم و تنفيذه.

المطلب الثاني: القضاء الجزائي والمدني.

الفرع الأول: القضاء الجزائي.

الفرع الثاني: القضاء المدني.

الخاتمة.

## المقدمة:

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة ، كما يبين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها. لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات ، بغية إظهار الوجه الحسن لها ، و متى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور ، و العكس في حالة الدول المتخلفة ، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

كما يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني . و بالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية و تنظيمية مما يضي على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلوا من الأهمية.

و المتمعن في السياسات المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية في مجال التهيئة و التعمير و عبر مختلف حكوماتها المتعاقبة منذ الاستقلال ، يستنتج أنها مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني ، و رغم أنها غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية و الاجتماعية إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة و غير كافية و لم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب موضوعية أهمها : النمو السكاني السريع في الجزائر<sup>1</sup> و النزوح الريفي دون ما ننسى العشرية السوداء التي عاشتها البلاد في التسعينات من القرن الماضي ، و هذا ما شكل ضغطاً رهيباً على المدن، و عليه ترتب ظهور مدن بأكملها و أحياء و بنايات كبيرة و منشآت تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية و الصحية و دون احترام لأدنى المقاييس و الشروط المطبقة في هذا المجال ، أطلق عليها اسم البناءات الفوضوية.

و لقد وردت عدة تعاريف للبناء الفوضوي لمجموعة من الفقهاء ، لكن ما يهمنا هو التعريف الذي يخدم الموضوع من الناحية القانونية ، حيث يمكن تعريفه بأنه ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول و المنظمة و الضابطة للنشاط و حركة البناء و التعمير سواء بعدم الحصول على رخصة

<sup>1</sup> حسب تصريح وزير الداخلية بعد آخر إحصاء للسكان و السكن لسنة 2008 و الذي بلغ 34,5 مليون نسمة.

البناء قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.

و من هذا التعريف نستنتج أن البناية تصنف على أنها بناية فوضوية أو لا ، بحسب وجود هذه الوسائل من عدمها ، و هذه الوسائل القانونية تتمثل أساسا في الرخص و الشهادات العمرانية المحددة و المعرفة في قوانين التهيئة و التعمير و المراسيم المطبقة لها.

أما المقصود بظاهرة البناء الفوضوي فهي تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية و المتكاثرة نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني بسبب مخالفة أحكام قانون البناء و التعمير.

و لوضع حد لهذه الظاهرة قام المشرع الجزائري بإصدار جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية ، تجسدت في قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، ثم تلاه قانون 90-29 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الذي صدرت عدة مراسيم لتطبيقه ، ثم عدل سنة 2004 بالقانون 04-05 ، هذه النصوص القانونية تضمنت آليات للرقابة القبلية تتمثل أساسا في مخططات التهيئة و التعمير و رخص و شهادات التعمير ، و آليات للرقابة البعدية تتمثل في المراقبة الإدارية لأشغال البناء من طرف أعوان مؤهلين لذلك . كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي و مخطط في إطار التنمية المستدامة و المحافظة على المحيط و عناصره الطبيعية و من أجل مكافحة البناء الفوضوي و ما يصاحبه من أخطار و كوارث و من أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن و التجمعات السكانية الحضرية.

أهمية الموضوع:

يستوحى و يستمد الموضوع أهميته من كون البناء الفوضوي يعتبر من المواضيع الحديثة ، و التي تحوز اهتمام المشرع و القضاء و الإدارة ، كما أصبحت الشغل الشاغل لذوي الاختصاص و حتى من قبل المواطنين الراغبين في البناء ، و الذين يؤرقهم مشكل

البناء الفوضوي . و على غرار ذلك ، ينهل الموضوع أهميته و فائدته من خلال إبراز و تجلية مكامن و منابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا ، هل في الجانب التشريعي؟ أي من جانب المشرع مع العلم أن المشرع أصدر مجموعة كبيرة من القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير ، أم من جانب الإدارة التي منحها المشرع صلاحيات واسعة ، أو أن القضاء لا يؤدي الدور المنوط به.

أسباب اختيار الموضوع:

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية، و جملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار الموضوع، يمكن حصرها في النقاط التالية:

➤ رغبتنا الجامحة في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية ، التي ما فتئت تشوه صور مدننا.

➤ معرفة الدور الذي لعبه المشرع في تنظيم عملية التهيئة و التعمير ، سيما و أن كمية النصوص الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد.

➤ كون الموضوع لازال حديثا نوعا ما بالجزائر و لم يتطرق له الكثير من الباحثين. الدراسات السابقة:

تم الاطلاع على عينة من المذكرات و الرسائل الجامعية كدراسات سابقة، و المغزى المتوخى من توظيف هذه الدراسات تجميع أعمال البحث في أطر متكاملة ، و أبعاد مفصلة و معالم منسجمة.

و من بين الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع ، مذكرة ماجستير بعنوان "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر" للأستاذ جبري محمد خصصها لدراسة مدى نجاعة التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر العاصمة بالتحديد ، و كذا مذكرة ماجستير بعنوان "قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري" للأستاذ لعويجي عبد الله تناول فيها مختلف القرارات التنظيمية و الفردية التي جاء بها المشرع الجزائري لتنظيم حركة العمران.

إشكالية البحث:

و انطلاقا مما سبق ذكره، تتضح معالم الإشكالية و المتمثلة في التساؤل التالي:

(( إلى أي مدى أسهم التشريع في ضبط الآليات و الوسائل القانونية من أجل تنظيم الحركة العمراني؟ و مدى تدخل الإدارة و القضاء في الحد من البناء الفوضوي بشتى أنواعه؟ )) .

على ضوء أهمية الموضوع و الإشكالية المثارة، و قصد الإلمام بحيثيات و متطلبات البحث تم إدراج مضامينه و عرض محتوياته في فصلين، على النحو التالي:

الفصل الأول و هو تحت عنوان "أهم مخططات و رخص و شهادات التعمير" تضمن مبحثين ، المبحث الأول تم دراسة فيه كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و كيفية إعدادهما و المصادقة عليهما ، أما المبحث الثاني خصصناه لأهم رخص و شهادات التعمير و المتمثلة أساسا في رخصة البناء و شهادة المطابقة.

أما الفصل الثاني و المعنون بـ " دور المراقبة الإدارية و القضاء في محاربة البناء الفوضوي" ، المبحث الأول تناولنا فيه دور المراقبة الإدارية لأشغال البناء من حيث معرفة من هم الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء و كيفية ممارستهم للرقابة ، أما المبحث الثاني فخصص لدراسة دور كل من القضاء الإداري و المدني و الجزائي في محاربة ظاهرة البناء الفوضوي.

# الفصل الأول:

أهم

مخططات و رخص

و شهادات التعمير

## الفصل الأول: أهم مخططات ورخص وشهادات التعمير.

منذ الاستقلال إلى يومنا هذا أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية ، بغرض تنظيم العمران و منح النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية ، و التي تشكلت بمرور العصور و الأزمنة ، و كذا الاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر و تركوا موروثهم و آثارهم في المجال العمراني سواء في العصر الروماني الذي ما تزال آثاره شاهدة أو في فترة الفتوحات الإسلامية التي خلفت هندسة جميلة و عمراننا راقيا ، و الفرنسيون رغم استعمارهم إلا أنهم ساهموا في وضع مخططات لبعض المدن التي لا تزال أبنيتها قائمة لحد اليوم.

فقد فرض المشرع جملة من القيود على تشييد البناءات ، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية ، و في نفس الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يكون وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية ، أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك مخطط شغل الأراضي ، لتأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من تراخيص و شهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية ، و أهمها رخصة البناء و شهادة المطابقة.

## المبحث الأول: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير.

حسب المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة وتشكل أدوات التهيئة والتعمير العمرانية من:

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول).

ثانياً: مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

فالتخطيط يعرف على أنه "علم يهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد في نفس الوقت الأهداف التي يتوخى تحقيقها وتعطي تصوراً لمختلف مراحل تمويل البرامج بالإضافة إلى تحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاؤها عند الاقتضاء لتحقيق أهداف المخطط "

1

في البداية لم يكن أي تفكير في التخطيط لتدخل الدولة من أجل مراقبة المبادرات الخاصة في مجال البناء أو توجيه التوسع العمراني لأن هذه الفكرة - التخطيط - ظهرت بشكل عام بعد ظهور التجربة الاشتراكية وتزايد دور الدولة في تنظيم حياة المجتمع ورغبة السلطات العمومية في التنسيق بين الأعمال الإدارية في مختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفق أهداف محددة وتوجهات معينة<sup>2</sup> والتحكم في المجال من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضري يفترض وجود سند أو إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري وعلى مستوى التخطيط الحضري وهو إطار يسمح لها في الواقع عبر قانون التعمير بالتوفر على الوسائل القانونية على الرغم أنها غير كافية لوحدها للتمكن من استبعاد كل الاستعمالات المنافية لسياسة التعمير.

ويعرف التخطيط الحضري على أنه "تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة،

<sup>1</sup> Le Nouveau petit Larousse, Paris 1969

<sup>2</sup> RAHMANI Ahmed, Les Limites des Prérogatives des Communes en Matière de Planification Urbaine, publié par le Centre de Documentation et de Recherches Administratives, Ecole Nationale d'Administration 1990, p14.

وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها " 1

تعتبر وثائق التعمير إطاراً قانونياً للتخطيط الحضري وأداة أساسية لاستغلال الأراضي وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد.

### **المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

من خلال القوانين المتعلقة بميدان التعمير يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup> على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري بمعنى آخر هو وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، إذا اعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة وثيقة تعميرية فما هو الغرض الذي يهدف إليه؟

### **الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

- يهدف إلى تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.

- يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة، وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بالتحديد على الأراضي الزراعية والمناطق الغابية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها.

- يحدد الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معاً كما يقوم بتحديد المساحات الخضراء التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها وإبراز قيمتها أيضاً.

- كما يهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

- المناطق الغابية والزراعية .
- المناطق السكنية وكثافتها .
- المناطق الصناعية والتجارية والسياحية .

<sup>1</sup> مقداد الهادي ، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى ، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، الرباط، الطبعة الأولى، 2000 ، ص 20.

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر. رقم 52 لسنة 1990.

- ويكمن غرض هذا المخطط أيضا في مد أنابيب المياه والصرف الصحي<sup>1</sup> إلى غير ذلك من الأعمال التي يتطلبها التخطيط التوجيهي للتهيئة العمرانية من إيصال ماء الشرب وماء التطهير.

- يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية.

- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق.

- تهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة لزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق<sup>2</sup> وتعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها.

وفقا لهذا التعريف نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يشتمل على:

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابية. كما تتضمن إن اقتضى الحال تصميمات لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته.

- تقرير يبرز ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

**1- القطاعات المعمرة:** والتي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، والتجهيزات والنشاطات

---

<sup>1</sup> بمعنى تحديد الأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيه النفايات المنزلية.  
<sup>2</sup> المادة 11 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. رقم 71 لسنة 2004.

ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها أو حمايتها.

**2- القطاعات المبرمجة للتعمير:** وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين:  
أ- القصير: يمتد تقريبا إلى خمس ( 05 ) سنوات.

ب- المتوسط: يمتد من خمس ( 05 ) سنوات إلى عشرة ( 10 ) سنوات.

**3- قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين ( 20 ) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق<sup>1</sup> بعدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

**4- قطاعات غير قابلة للتعمير:** هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق منصوص عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

إن المشرع جاء بهذه المواضيع والتي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم وهذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>2</sup> الذي يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل.

<sup>1</sup> الارتفاق: عدم استغلال بعض الأراضي رغم موقعها المناسب لانجاز مشاريع عمرانية أخرى من أجل المنفعة

العامة، هذا راجع مثلا إلى أن الأراضي قريبة من المناطق العسكرية والحربية والجوية أو من المقابر...

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. رقم 26، سنة 1991.

ولعلّ ما يمكن قوله بخصوص هذه الوثيقة أن محتواها يشكل في غالبته مشاريع وبرامج يتم تسطيرها على المدى المتوسط والبعيد وتهدف الإدارة من خلالها ضبط مختلف الاستعمالات العقارية على المستويين المكاني والزمني.

و لا يشير قانون 90-29 إلى شروط ومعايير محددة تستوجبها لوضع هذا المخطط، بل أعطى المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ القرار حيث ينص على أن:  
"المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية"<sup>1</sup>...

نجد المشرع الفرنسي مثلا ينص على وجوب تزويد كل المدن التي يفوق عدد سكانها عشر آلاف ( 10.000 ) نسمة بمخطط توجيهي ويترك للإدارة الفرنسية السلطة التقديرية فيما يتعلق بالتجمعات السكنية التي لا يصل عدد سكانها العدد المطلوب لكن عملية تنميتها تتطلب تزويدها بمثل هذا المخطط.

أما المشرع الجزائري فنجده ينص على وجوب تزويد كل المدن التي يقل عدد سكانها عن مائتي ألف ( 200.000 ) ساكن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم المصادقة عليه بقرار من الوالي المكلف بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات، أما المدن التي يفوق عدد سكانها مائتي ألف (200.000) و يقل عن خمسة مئة ألف (500.000) ساكن فتزود بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و يصادق عليه بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير، و وزير أو عدة وزراء حسب الحالة، أما بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر فبمرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.  
أولاً: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية، وهذه المداولة تبين ما يلي:

- 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.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية بمعنى يتكفل هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية (المحلية) والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذا المخطط<sup>1</sup>.

حيث أن هذه المداولة تبلغ للوالي المخصص إقليمياً، وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، من أجل أن يطلع عليها المواطنون<sup>2</sup>، حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية، في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور و متابعة الدراسات و جمع الآراء مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المتعددة و التي تعمل لهذا الغرض<sup>3</sup>.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> المادة 13 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير. و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>3</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-177.

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما اذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعيين ممن لديهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه<sup>1</sup>.

كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 الهيئات و الإدارات و المصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة، و هي كالتالي:

(أ) الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- مصالح التعمير.

- الفلاحة.

- التنظيم الاقتصادي.

- الري.

- النقل.

- الأشغال العمومية.

- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية.

- البريد و المواصلات.

- البيئة

- السياحة

- التهيئة العمرانية

(ب) الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة

- النقل

- توزيع الماء

و الملاحظ أن هذه المديریات و الهيئات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية و التعمير، و الذي يزيد من دائرة التشاور و المشاركة الجماعية في إعداد المخطط.

---

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177.

كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح المعنية التابعة للدولة، و لها مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها و إذا لم تجب خلال هذه المدة تعتبر موافقة على المشروع<sup>1</sup>، حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 4 يوم و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

● يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها.

● يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.

● يحدد كليات إجراء التحقيق العمومي<sup>2</sup>.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا. و بعد انقضاء المهلة القانونية يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال 15 يوم الموالية، و يرسل إلى المجلس أو المجالس الشعبية البلدية<sup>3</sup>.

**ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.**

يرسل المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

و يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية:

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>3</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-177.

● بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

● بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن و هذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

● بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر<sup>1</sup>.

حيث يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي، و محضر قفل الاستقصاء العمومي، و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>2</sup>.

**ثالثا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من<sup>3</sup> :

أ- تقرير توجيهي يقدم فيه:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
  - قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- ب- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المادة 19 من القانون رقم 90-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> المادة 27 من القانون 90-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>3</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005، المعدل للمرسوم رقم 91-177، منشورات بيرتي، 2008، ص 134.

- القطاعات المعمرة: تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغايات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.
  - القطاعات المبرمجة للتعمير: الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشرة سنوات.
  - قطاعات<sup>1</sup> التعمير المستقبلية: وهي الأراضي المخصصة لتعمير على الأمد البعيد في آفاق 20 سنة وهي خاضعة مؤقتاً للارتفاق بعدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاق بعدم البناء إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
  - القطاعات غير القابلة للتعمير: وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها بصفة دقيقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام.
- ولذلك يجب أن يحددها ما يلي:
- 1- التخصيص الغالب للأراضي عند اللزوم وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة بتهيئة الساحل.
  - 2- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
  - 3- تحديد المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرتبطة بها وذلك بتبيان وإبراز المناطق التي تدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
  - 4- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها، إضافة إلى تحديد شروط البناء من خلال المحافظة على مميزات طبيعية ثقافية بارزة (تاريخية) وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي الجيد.
  - 5- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة والفيضانات...

<sup>1</sup> القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى والمسماة بقطاعات التعمير.

6- تحديد مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية وخاصة المنشآت الكيماوية و البيتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

وهذا التقنين المحدد لهذه القواعد التي تشمل كل القطاعات المحددة في القانون 90-29 جاء نتيجة الظروف التي عاشتها الجزائر خلال فترتي 2001 و 2003 نتيجة الزلازل والفيضانات. وقد لجأ المشرع إلى تعديل مرسوم 91-177<sup>1</sup> المتعلق بالمخططات المحلية للتهيئة والتعمير للإجابة على كل التساؤلات التي صاحبت الكوارث الطبيعية التي هزت الجزائر. ومع ذلك لا تزال الجزائر تشهد حدوث كوارث، سيما في بداية عام 2008 وكذا الأشهر الأخيرة من السنة ذاتها<sup>2</sup>، كبذتها خسائر بشرية ومادية جسيمة جراء عدم احترام قواعد العمران وعدم تطبيق الرقابة الصارمة من قبل السلطات المختصة.

ج- كما يتكون المخطط من وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات التالية:

- 1- مخطط الواقع القائم<sup>3</sup> يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- 2- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير ويبين حدود بعض أجزاء الأرض المنصوص عليها في المادة 43 من الأحكام الخاصة تطبق على بعض الأجزاء الوطني.
- 3- مخطط ارتفاعات يجب تعديلها أو الإبقاء عليها أو إنشاؤها.
- 4- مخطط تجهيز يبين خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية وهذه المخططات تعد وفق مقياس ملائم.
- 5- مخطط يحدد مساحات المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتي تحدد عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، وتسجل هذه المناطق

<sup>1</sup> تم تعديله بمرسوم رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.  
<sup>2</sup> شهد شهر أكتوبر، في كل من غرداية وأم البواقي وبشار...، حوادث خلفت حوالي 40 قتيلًا، وهدم العديد من المنازل

ووفاة شخص في شهر نوفمبر بباب الواد جراء سقوط عمارة.

<sup>3</sup> الواقع القائم = Etat de fait

والأراضي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناءً على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً.

## 2- إجراءات مراجعته أو تعديله:

ولا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها<sup>1</sup> في طريق الإشباع<sup>2</sup> أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البيئة الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها، وأثناء إعداد المخطط التوجيهي يتخذ رئيس البلدية كل إجراء يراه ضرورياً لحسن الانجاز والتسيير لهذا المخطط. والمصادقة على مراجعة التعديلات يكون مصحوباً برأي المجلس الشعبي الولائي. ويبلغ مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى الجمهور للاطلاع عليه.

## المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ويعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها.

يشكل هذا المخطط للإدارة فرصة تساعد على تعميق دراساتها على مختلف الجوانب التي تساعد على توسيع ونمو المناطق الحضرية بشكل منسجم، بمعنى آخر هو أداة تمكن الإدارة والجماعات المحلية من الحفاظ على توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية. التساؤل الذي يطرح في إطار دراسة مخطط شغل الأراضي هو كيفية إعداده؟ وما هي إجراءات بحثه والموافقة عليه؟

## الفرع الأول: موضوع مخطط شغل الأراضي و تشكيله.

<sup>1</sup> القطاعات الأربعة: المعمرة والمبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير.  
<sup>2</sup> إشباع = Saturation

## أولاً: موضوعه:

يشتمل مخطط شغل الأراضي على تحديد:

- الشكل الحضري على نحو مفصل، وكذا حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة في المادة 19 وما يليها من قانون 29-90 .
- المناطق العمرانية الجديدة وكيفية تهيئتها بمعنى أنه يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها مع وضع مبدأ أساسي وقاطع على كل توسع عفوي أو عشوائي للمنطقة.

- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه.

- تخصص مختلف المناطق التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية إذا كانت:

- \* منطقة سكنية .
- \* منطقة صناعية .
- \* منطقة سياحية .
- \* منطقة تجارية .
- \* منطقة زراعية .
- \* منطقة غابية .

إضافة إلى التجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية ذات المنفعة العامة كشبكة الطرق الرئيسية والمستشفيات والمدارس... الخ

- المناطق التي يجوز أن يؤجل البت في الطلبات الرامية إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

- الأحياء والشوارع والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ولكن شريطة أن يتم توزيع مختلف المواضيع التي يحددها مخطط شغل الأراضي وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي.

## ثانياً: تشكيل مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 32 من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يتشكل مخطط شغل الأراضي من:

- لائحة تنظيم.

- مجموعة من الوثائق والمستندات.

**1- لائحة تنظيم<sup>1</sup> :** والمتضمنة ما يلي:

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

ب- تتضمن القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء من التراب الوطني والمتمثلة في:

❖ **الساحل:** ويضم كافة الجزر والجزيرات وكذا شريطا من الأرض عرضه الأدنى

ثمانمائة متر على طول البحر والذي يشمل:

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

بحيث يجب على التوسع العمراني أن يحافظ على المساحات و أن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي<sup>2</sup> للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، كل هذا يتم وفق أحكام مخطط شغل الأراضي.

كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 ، المعدل و المتمم للمرسوم 91-178، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، منشورات بيرتي، طبعة 2008/2009، ص138.

<sup>2</sup> الثقافي = يقصد بها النصب التذكارية و الآثار التاريخية.

## ❖ الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية ثقافية بارزة:

تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، تضبط مجال استخدام الأراضي وتسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء والموقع والتجهيز (من إقامة البنايات والهندسة وطريقة النسيج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي وحمايته وتنميته).

## ❖ الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد<sup>2</sup>:

تتخصر حقوق البناء في هذه الأراضي كما يحددها التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي.

ويكمن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، الترخيص بـ:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة.
- ج- كما تتضمن لائحة التنظيم مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها:
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات و مقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهياة لتستعمل مواقف للسيارات.
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.

<sup>1</sup> غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.  
<sup>2</sup> المادة 48 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما يبين التقنين شروط الأراضي المرتبطة ب<sup>1</sup>:

- المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة المادة 21 من المرسوم التنفيذي 175-91.
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي.
- موقف السيارات.
- المساحات الفارغة و المغارس.

كما تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتجدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال انجازها.

## 2- مجموعة من الوثائق البيانية التي تتكون من:

- أ- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- ب- مخطط طوبوغرافي ( بمقياس 1/5000 أو 1/1000).
- ج- خارطة ( بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد وتبين المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية<sup>2</sup>.

بعد فيضانات 2001 و التي خلفت أكثر من 760 قتيل حسب حصيلة وزارة الداخلية مع العلم أن سكان باب الواد يعيشون في الفقر منذ سنوات طويلة بحيث يتجمع مئات السكان

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175-91، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر. رقم 51 لسنة 1991.  
<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر. رقم 26 سنة 1991.

في بيوت قصديرية. هذه المساكن تحولت إلى مقابر جماعية في 12 نوفمبر لكون هذه البيوت تتوسط حوالي ثلاثين واد ومجرى مائي.

و حسب خبراء الجيولوجيا ومصالح الحماية المدنية فإن من العوامل التي يعتقد أنها أسهمت في الكارثة هي انتشار بيوت قصديرية وبناءات فوضوية. بعد الكارثة بدأت السلطات المحلية أي بلدية باب الواد بعمليات تهديم المباني المتصدعة القديمة التي أخلت من سكانها عقب التقارير التي رفعتها فرق الخبرة التقنية (مراقبة تقنية للبنىات) وشملت العملية عشرات الأبنية التي هدمت بصورة كلية (حتى لا يعود من خرج من الباب عبر النافذة).

بعد عامين تكرر السيناريو ذاته بكارثة طبيعية أخرى وهي زلزال 21 ماي 2003 والذي خلف أكثر من 1875 قتيل وأزيد من 8081 جريح وكذا سقوط العديد من المنازل (منازل فردية عمارات ومدارس...) على مستوى العاصمة و بومرداس و تيزي وزو و الرغاية و الثنية...

وقد صرح أحد المهندسين "إننا أمام مخبر في الهواء الطلق و إن طريقة أو نمط البناء لم يحترم المقاييس القاعدية والمعايير اللازمة".

فقد هدرت إمكانيات وموارد كبيرة وستهدر في غياب دراسة موضوعية للمشاريع التنموية، وإذا لم تواكب هذه المشاريع آليات التخطيط السليم ستتكدب الأجيال الحاضرة والقادمة المزيد من المعانات في مواجهة أوضاع مجتمعاتهم المتأزمة بسبب غياب الوعي بأهمية التخطيط العلمي ودوره في تنمية المجتمعات وتحقيق أهدافها في التقدم والرقى الحضاري<sup>1</sup>.

ونتيجة لكل ما حدث في ظرف سنتين خاصة في 2003 تم تعديل وتنمة المرسوم التنفيذي رقم 91-178 في المادة 18 تم إضافة مجموعة من الوثائق البيانية<sup>2</sup> ، وهي كما يلي :

- والتي تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> بن السعدي إسماعيل " استخدام الأرض"، مجلة العلوم الإنسانية، ص 63 إلى 68 .

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 05-318 .

- تحدد مساحات الحماية والارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية والمنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.
- تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الإشكال وإجراءات الموافقة على المخطط.
- د- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- هـ- مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/100 والمحدد ما يلي:
  - المناطق القانونية المتجانسة.
  - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة أو المنفعة العمومية.
  - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة والجماعات المحلية منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
  - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصياتها.
- و- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم، ويجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود إلى القطاعات المقصودة.
- أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية استثناء مخطط بيان الموقع يعد وجوباً بمقياس 1/500.

#### الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية هذه المداولة تتضمن تذكيراً بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به وكما يتضمن بياناً يبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي و يتم تبليغ مداولة المجلس الشعبي

البلدي إلى الوالي المختص إقليمياً، و يتم نشرها بمقر البلدية المعنية أو البلديات المعنية لمدة شهر.

يصدر القرار<sup>1</sup> الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمدولة المتعلقة به حسب الحالة:

إذا كانت في حالة الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة بقرار من الوالي و باقتراح رؤساء البلديات المعنية، أما في حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد معطيات تدخل مخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير، والوزير المكلف بالجماعات المحلية. وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء البلدية المعنية استناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين هذه البلديات.

يبادر رئيس البلدية أو رؤساء المجالس البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بإعداد مخطط الأراضي، خاصة فيما يخص متابعة الدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية وإطلاعهم بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهم مهلة خمسة عشر يوماً من يوم استلامهم المقرر<sup>2</sup>، لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

وفي حالة انقضاء المهلة، يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار يعين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي يستشار وجوباً:

## 1- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

- مصالح التعمير.

- الفلاحة.

<sup>1</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .

<sup>2</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 .

- التنظيم الاقتصادي.

- الري.

- النقل.

- الأشغال العمومية.

- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية.

- البريد و المواصلات.

- البيئة

- السياحة

- التهيئة العمرانية، هذه المصالح الأخرى استحدثها المرسوم 318-05 المعدل و المتمم

للمرسوم 91-178.

نظرا للأخطار التي تهدد البيئة و تلحق الأضرار الجسيمة بها، و ذلك من خلال الاعتداء على المساحات الخضراء، في هذا الصدد مجلس الأمة صادق على مشروع القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 الذي يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها، كما تعهدت وزارة البيئة و تهيئة الإقليم و السياحة بالحفاظ على المساحات الخضراء و القضاء على زحف الإسمنت الذي يحول إلى عدو الاخضرار بسبب أزمة السكن<sup>1</sup> وصعوبة الحصول على سكنات اجتماعية و التوزيع بطرق مشبوهة في أغلب الأحيان زاد من حدة انتشار الأحياء الفوضوية التي شوهدت المنظر الجميل للمحيط، مما جعل التحكم فيها أمرا صعبا .

## 2- الهيئات و المصالح العمومية على المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة.

- النقل.

- توزيع الماء.

---

<sup>1</sup> Ch. BENAKEZOUH, le problème qui se pose est la mauvaise gestion (crise de gestion) la mauvaise gouvernance, et non pas la crise de logements (cours de Magister 2001-2002).

ينشر القرار الذي يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية على المستوى الولائي وعلى المستوى المحلي لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، ويبلغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجماعات والمصالح التابعة للدولة.

وكما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية لهذه الإدارة والهيئات والمصالح العمومية ولهم مهلة ستون يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذ لم تجب خلال هذه المدة يعتبر رأيها موافقة، ويخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى بحث وتحقيق عمومي مدة ستون يوما ويصدر رئيس البلدية قرارا بهذا الصدد:

- 1- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن قيام مشروع مخطط شغل الأراضي.
- 2- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- 3- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- 4- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء<sup>1</sup> ويبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا<sup>2</sup>، ويقفل سجل التحقيق العمومي من قبل المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال خمسة عشر يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>3</sup>.

يرسل مخطط شغل الأراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفله و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه و ملاحظاته خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.

---

<sup>1</sup> الاستقصاء: l'enquête publique

<sup>2</sup> كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم و موقع من طرف رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية، أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المحققين.

<sup>3</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي و بعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار. وإذا انقضت المهلة الممنوحة للوالي ولم يبد رأيه يعد بمثابة موافقة ويبلغ هذا المخطط للجهات التالية<sup>1</sup>:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
  - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
  - الغرف التجارية.
  - الغرف الفلاحية.
- بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس البلدية و الذي يبين فيه:
- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
  - المكان والأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
  - قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون الملف منها.
- و المخطط المصادق عليه لا يمكن مراجعته جزئيا أو كليا إلا وفق شروط<sup>2</sup>، و بعد مداولة البلدية وبعد استشارة الوالي المختص إقليميا أو الولاية المختصين إقليميا.
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي .
  - إذا كان الإطار المبنى موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلي تجديده.
  - إذا كان الإطار المبنى قد تعرض للتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
  - إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه من أغلبية ملاك البناءات و البالغ علي الأقل نصف العدد والتي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
  - إذا استدعت الحاجة في إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .

<sup>2</sup> المادة 37 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

## المبحث الثاني: رخصة البناء و شهادة المطابقة .

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

إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام و النظام العام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط و الميكانيزمات وإحكام الرقابة لا سيما على عمليات البناء و التشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تقوم وفقا لأسس و القواعد الهندسية و المعمارية و القانونية المطلوبة 2 و على هذا الأساس كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة و السكينة العامة والأمن العام وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء و كذا المظهر الجمالي للمدينة.

و لأجل هذه الغاية سوف نقسم هذه الدراسة إلى مطلبين.

- نلجأ إلى التعريف بالنظام القانوني لرخصة البناء و أحكام منحها في المطلب الأول.

- أما المطلب الثاني فنتطرق فيه لشهادة المطابقة .

### المطلب الأول: رخصة البناء.

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول على قرار رخصة البناء، و تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية مخططات التهيئة و التعمير.

فهل إجراءات الحصول على رخصة البناء بسيطة تمكن طالبها منها بسهولة أم العكس؟

### الفرع الأول : النظام القانوني لرخصة البناء.

إن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يقوم على وضع تعريف لها و تحديد خصائصها الأساسية، وكذلك مدى الحق في الحصول عليها.

### أولا : تعريف رخصة البناء:

إن قانون 90-29 لم يعرف رخصة البناء و إنما اكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا أنه هناك من يعرفها على أنها:

«ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه<sup>1</sup>» .

كما عرفت على أنها «عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي<sup>2</sup>» .

كما أعطى لها التعريف : «الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم<sup>3</sup>» .

و هناك من عرفها بأنها : «قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعينة<sup>4</sup>» .

و مهما تعددت التعريفات الفقهية ، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و باستعمال الأرض و ما تقتضيه من صرامة و حزم في ذلك ، طبقاً لنص المادة 50 من قانون 90-29 و المراسيم المطبقة له.

## ثانياً : خصائص رخصة البناء:

<sup>1</sup> الدكتور أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996، ص15.

<sup>2</sup> بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، ماي 2000، ص13.

<sup>3</sup> عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، 1977، ص08.

<sup>4</sup> عبد الوهاب معوض، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي، القاهرة.

1 / يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري و هذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها و المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه<sup>1</sup>.

2 / و هي بالمقابل من رخص الضبط<sup>2</sup> حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة و القبلية على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد مرسومة لها ، و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و عدم تركها لأهواء الأفراد.

3 / كما أن المتمعن في رخصة البناء يستنتج أن لها طابع تقريري<sup>3</sup> إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانونية و المركز القانوني للشخص المعني بها و تكريس حقه في البناء أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع و المراكز القانونية القائمة ، لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب و أنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.

4 / إن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مقيد فالجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء بصفة تحكيمية و هذا من حيث أن لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام و القوانين والتنظيمات المعمول بها و أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا و كافيا.

5 / إن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا<sup>4</sup> في إطار الرقابة القبلية و ذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس و إحكام الرقابة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء حتى تقوم في الأخير طبقا للأسس و القواعد المعمارية المطلوبة و السليمة تفاديا لوقوع كوارث وأضرار أكبر يمكن تجنبها لو احترمت هذه القواعد بقدر أكبر من الصرامة و الحزم.

<sup>1</sup> أنظر المواد 40-41-42 من المرسوم التنفيذي 91-91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

<sup>2</sup> B.Bovay. «le permis de construire en droit vaudois».these lausanne. 1986. p 23.

<sup>3</sup> الأستاذ أحمد بن زادي، رخصة البناء، نشرة القضاة، عدد أول، 1989، ص 47.

<sup>4</sup> محمد سبتي، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة و مالية، ص15.

و يبدوا كذلك الجانب الوقائي في وضع النظم و القواعد و الإجراءات التي يتم على أساسها إصدار تراخيص للبناء و الذي ينطبق عليها الشروط السابقة و التي وردت في قانون التهيئة و التعمير و مراسيمه التطبيقية.

### ثالثا : مدى الحق في الحصول على رخصة البناء:

تنص المادة 50 من ق90-29 على أنه :

«حق البناء مرتبطا بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض».

و بالتالي فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض و أن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها و ضمانها<sup>1</sup>، إلا أن هذا الحق هو مقيد و مرهون بمدى احترام المعني للقواعد القانونية و التنظيمية السارية المفعول.

و أن هذه القواعد و الميكانيزمات لن تكون عائقا أو حائلا أمام الاستثمارات فقط بل أن هذه القواعد لممارسة حق البناء عليها الاستجابة للتضخم السكاني الكبير و الطلب المتزايد على الأراضي العمرانية و عليه فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات و الوثائق و البيانات اللازمة المطلوبة و متى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة و منسجمة مع القواعد و التقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء و لسيما احترام أدوات التهيئة و التعمير و مخططاتها ينشأ للمعني و يترتب له الحق في البناء و تقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب و الموافقة عليه<sup>2</sup> و بذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء.

و من هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون و لا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها بصفة تحكيمية إنما يكون رفض تسليم الرخصة إلا لأسباب الموضوعية المبينة من أحكام هذه القوانين و التنظيمات طبقا لنص المادة 62 من ق 90-29. كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي 91-175 و 91-176 و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا

<sup>1</sup> المادة 52 من دستور 1996.

<sup>2</sup> محمد سبتي، المرجع السابق، ص46.

موضوعيا في رفض رخصة البناء<sup>1</sup>. كما يتشترط القانون أن يكون قرار الرخص مسببا تسببيا كافيا و يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها و الأسباب التي تعود بعدم احترام شكلية معينة من طرف الطالب للرخصة<sup>2</sup>.

و عليه يمكن القول أنه إذا توافرت في الأشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية المبينة أعلاه و كذا الشروط الإجرائية المتعلقة بشكل الطلب و إجراءاته ينشأ للمعني الحق في البناء بمفهوم المادة 50 المذكورة أعلاه و ما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات كحد أدنى تخفيفا لتلك الصرامة كما سنبينه أدناه و يصبح منح رخصة البناء حينئذ حقا وليس امتياز<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : أحكام منح رخصة البناء.

إن رخصة البناء هي من الأمور الهامة التي يترتب على منحها العديد من المسؤوليات و الآثار ، لذلك فقد تقرر قصر الحق في الحصول عليها في من له صفة ، و لقد حدد قانون التهيئة و التعمير 90-29 و المرسوم التنفيذي 91-176 الشروط الخاصة بطلب الرخصة و أعمال البناء المعنية بالترخيص و شكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب أن يحتويه من وثائق و كذا الجهات الإدارية المختصة في البت في طلب رخصة البناء و تسليمها و هو ما سنتعرض له في النقاط الآتية.

### أولا : الشروط المتعلقة بالطالب.

يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية و ممارستها و هو ما جسدهته المادة 50 من قانون 90-29 و على ذلك فلا يكون طالب الرخصة إلا مالكا للقطعة الأرض التي ينصب عليها الطلب كما أضاف المرسوم التنفيذي 91-176 أشخاص آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما للاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية.

<sup>1</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2000، ص218.

<sup>2</sup> سماعيل شامة، المرجع السابق، ص218.

<sup>3</sup> D.Chabanol et J.D.convexelle ,droit pratique de l'urbanisme, ED Economica, 1988,p 178.

إذ نصت المادة 34 منه على أنه «ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية».

كما أنه و طبقا للمواد 39-40 من قانون التوجيه العقاري 90-25 أعطى المشرع لصاحب شهادة الحيازة الحق في الحصول على رخصة للبناء وهو الأمر الذي جسده كذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 بنصها «يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية. نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90.25 المذكور أعلاه».

و أضافت المادة 51 من القانون 97.02 المؤرخ في 31.12.1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز

#### **1 : المالك أو وكيله:**

كرست المادة 50 من قانون 90.29 وكذا المرسوم التنفيذي 91.176 مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة. ما تم لديه أو تلقاه من نوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه».

والمادة 324 مكرر 1 بنصها «زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية..... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد» وتنص المادة 793 منه كذلك على أنه «لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري».

و في المناطق التي شملتها عمليات المسح العام فإنه يسلم الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية للملاك المعنيين طبقاً للمادة 18 أمر 74-75 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه «يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية» والمادة 19 منه « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية» هو الاتجاه التي تؤيده المحكمة العليا، الغرفة العقارية في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000<sup>1</sup> حيث جاء في حيثياته: « إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية و في قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند لإثبات الملكية يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون ، فمن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية<sup>2</sup>»

كما أنه من المنطقي أن تسلم رخصة البناء كذلك إلى الأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية و ترغب في القيام بأعمال التشييد إلا أن قانون 90-29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51.<sup>3</sup>

## 2 : المستأجر المرخص له:

يمكن لمستأجر العقار سواء كان قطعة أرضية أو بناية بمقتضى المادة 34 من المرسوم 91-176 أن يطلب رخصة البناء و في هذه الحالة فعلى المستأجر أن يتحصل على ترخيص مكتوب يرفقه في ملف طلب الرخصة فتكون الاستغلال موضوعها باسم المستأجر ولحسابه.

<sup>1</sup> أنظر المجلة القضائية عدد أول 2001، ص 249.

<sup>2</sup> و عليه فلا عبرة بتقديم العقد العرفي غير المحرر من قبل القاضي الشرعي أو المحرر بعد 01 جانفي 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق فالأول يكتسي نفس الطابع الرسمي طبقاً لاجتهاد المحكمة العليا و الثاني يتم فيه اللجوء إلى الموثق من أجل تحرير عقد إيداع ثم شهره و لا عبرة كذلك بعقد الوعد بالبيع.

<sup>3</sup> خلافاً لما نص عليه صراحة الأمر 85-01 في المادة 02 و القانون 82-02.

### 3 : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

يمكن للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض و البناية حسب المادة 34 المذكورة أنفا أن تطلب رخصة للبناء تتعلق بموضوع هذا الترخيص كمديريات المصالح الخارجية للوزارات أو المؤسسات العامة و من أجل ذلك عليها أن تقدم نسخة من القرار الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

وهذا القرار الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ويعرفه قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup> في المادة 82 منه كما يلي: يعني الترخيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف هيئة أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

### 4 : الحائز:

نصت المادة 34 /2 من المرسوم على إمكانية الحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه وهذا عندما نصت على أن يرفق الطلب إما بنسخه من عقد الملكية أو نسخه من شهادة الحيازة طبقاً لقانون التوجيه العقاري و بالرجوع إلى هذا الأخير تنص المادة 39 منه على أنه «يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعقلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري. وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي».

و شهادة الحيازة هي سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و استحدثها القانون 90-25 من أجل تحقيق أمرين:

**أولهما:** العمل على تطهير الملكية العقارية من خلال تشجيع الدولة الحائزين للأراضي التي لم يشملها المسح على الحصول على سندات الملكية بمنحهم شهادات الحيازة في

<sup>1</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

انتظار تكريس صفتهم كملاك بتسليمهم الدفتر العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح وإجراءاته.

**ثانيهما:** أن شهادة الحيازة أساسها أصلا تدعيم الاستثمارات و المشاريع الاقتصادية و هذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض و البنوك و هذا من أجل ضمان العقود المتوسطة و الطويلة الأمد. و عليه فيحق لكل من يحوز قانونا شهادة الحيازة الخاضعة لإجراء الإشهار التصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك طبقا للنص المادة 43 من نفس القانون<sup>1</sup>.

### **5: صاحب حق الامتياز:**

تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: «يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي و أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص...»

يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول...»

و على ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها ق 90-29 و لا حتى المرسوم التنفيذي 91-176.

### **ثانيا: أعمال البناء المعنية بالترخيص.**

يثور التساؤل حول متى يلزم الأمر طلب رخصة البناء من خلال التعرف على الأشغال التي تخضع لها. حيث تنص المادة 52 من القانون 90-29 «تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتحديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء

<sup>1</sup> أنظر المرسوم التنفيذي 91-254 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولانجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج»

إن المادة 52 المذكورة أعلاه تبين أن أشغال البناء التي يشترط لمباشرتها الحصول على ترخيص تشمل مجموعتين من الأعمال : هي إنشاء وتشيد المباني الجديدة . و كذا مجموعة من الأعمال الخاصة بالمباني القائمة.

### 1 : تشيد المباني الجديدة.

يقصد بالتشيد : الإنشاء أو الاستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة بداية بوضع الأساسات<sup>1</sup>. كما نكون بصدد تشيد بناية جديدة في حالة الهدم و إعادة البناء .

وعلى رغم مما ينتج عن ذلك من مشكلات عملية راجعة لصعوبة التمييز بين أعمال إعادة البناء والأعمال الأخرى التي ربما لا تشترط الحصول على رخصة البناء إلا أن المشرع الجزائري قد أغفل وضع تعريف للبناء الجديد المقام لأول مرة رغم الأهمية الكبيرة التي يحققها التعريف من تحديد مفهومه بدقة، كما لم يقدم تفسيراً أو تعريفاً للمصطلحات التقنية التي جاء بها .

### 2 : الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة.

إن رخصة البناء طبقاً للمادة 52 المذكورة أعلاه يشترط استصدارها في الحالات الآتية: أ/ تمديد البيانات الموجودة و ذلك بالزيادة في حجمها و تشمل التمديد الأفقي لتوسيع البناء وزيادته عرضاً . و كذا التمديد العلوي بتعليق البناء و الزيادة في ارتفاعه طويلاً كزيادة عدد طوابق المبنى أو الأدوار إلى أكثر من العدد الوارد في الترخيص القديم<sup>2</sup>. و هو الأمر الذي أشار إليه مشروع تعديل قانون التهيئة و التعمير لدى عرضه للأسباب بقوله «و من هذا المنطلق يبدو من الضروري التكفل بالشروط التقنية المرتبطة بمتانة البنايات إما من حيث هندستها المدنية أو مدى قابلية الأرضيات للبناء و من أجل ضمان متانتها في مواجهة الظواهر الطبيعية» .

<sup>1</sup> حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون رخصة، OPU، الإسكندرية، 1994، ص35.

<sup>2</sup> حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص33.

ب/ القيام بتعديل البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه و ذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه ، لأن المساس بالحيطان الضخمة للبناء هو مساس بهيكلها الشيء الذي يفقدها توازنها و متانتها و تدعيمها لكل البناء.

ج/ التغيير في الواجهات المفضية على الساحة العمومية و هي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية كما في ذلك من أثر على تناسق و جمال البناء و المنظر العمراني العام للمدينة كفتح النوافذ أو الأبواب أو التكسيات بالأحجار أو الرخام.

د/ إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتقوية البناء و إزالة ما به من خلل و عيوب كما يخضع جدار التسييج لنفس الشروط كذلك.

### 3 : البنائات المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

لقد تضمنت المادة 53 من قانون 90-29 استثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وهي البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ، إذ تنص على ما يلي: « لا تخضع لرخصة البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية التنظيمية في مجال التعمير و البناء »، و هذا نظرا لما يتطلبه هذا القطاع من سرية .

غير أن المرسوم التنفيذي 91-176 قد أضاف له استثناء آخر لم يتعرض له قانون 90-29 و لم يعف هذه الأشغال من شرط الحصول على رخصة البناء وهذا في مادته 2/01 و هو يحد وضع الشهادات والرخص كآليات للرقابة حيث نصت على ما يلي: « ... كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ». و تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزراء المعنيين.

إلا أنه بالمقابل فقد وسع في مجال اشتراط الحصول على رخصة البناء في المادة 33 منه حيث أضاف حالة أخرى و هي تحويل البناية إذ نصت على أنه : « يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء... » و ذلك يكون كما في حالة تغيير الغرض الذي من أجله أنشئت البناية مثلا من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق و المكاتب الخاصة و هو أمر مهم نظرا لما تحتاجه

هذه البنايات من مقاييس للبنائية و آليات للأمن ضد الحرائق مثلا ولهذا تشترط استشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية أو مديرات السياحة و الثقافة و نظرا كذلك لأنها سوف تعد لاستقبال الجمهور والمستخدمين و لهذا لا بد من مطابقتها.

و عليه فمن خلال هذه المواد نفهم بأن المرسوم التنفيذي أعلاه قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء كما وسع من نطاق الأشغال الخاضعة لرخصة البناء الخاصة لتشمل إضافة إلى الحالات السابقة تحويل البناية كما أضاف حالة الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي و التابعة للوزارات و المؤسسات العامة إلى حالة الدفاع الوطني كونها مستثناة من شرط الحصول على رخصة البناء.

### ثالثا: شكل و إجراءات إيداع طلب رخصة البناء:

إن تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء مسألة أحالها قانون 90-29 على المرسوم 91-176 بمقتضى المادة 52 منه و عالجها هذا الأخير في المادتان 34-35 منه، الهدف منها التحقق من أن مشروع البناء لا يخالف قواعد العمران و قواعد حماية البيئة من خلال وثائق محددة تعد وتؤشر لزوما من قبل مهندس معماري معتمد.

### 1 : شكل الطلب.

#### أ / الوثائق:

إن ملف رخصة البناء يحتوي على 03 أنواع من الوثائق:

#### - وثائق إدارية تثبت صفة الطالب:

كطلب رخصة البناء ، نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفيي ونوعي لمشروع البناء.

#### - وثائق تقنية تبني مدى انسجام المشروع مع قواعد العمران:

كتصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يبين الاتجاه و شبكات التوزيع مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال و مخطط كتلة البيانات و التهيئة التعمير على سلم 1/200 أو 1/500 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق و ارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية و جميع الوثائق الفنية التقنية الأخرى، إضافة إلى

مستندات رخصة التجزئة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.

#### - وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة:

مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية و المحيط و أساليب المعالجة و تصفيتها ومستوى الضجيج المنبعث منها وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة<sup>1</sup>.

#### ب / تأشيرة المهندس المعماري:

يجب أن تعد الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء و تؤشر من طرف مهندس معماري لأنها وثائق تقنية و تتطلب دقة متناهية لذا يجب إعدادها و صدورها من ذوي الاختصاص و الخبرة و عليه نصت المادة 55 من القانون 90-29 على ما يلي: «يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد ... غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزم بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته و أوجه استعماله و أماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه»

و قد نصت المادة 36 من المرسوم 91-176 بما يلي: « يجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء المحددة في المادة 35 أعلاه و تؤشر من قبل مهندس معماري طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 90-29 غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشيد أو تحويل مبنى لهم:

- يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا لأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 م<sup>2</sup> خارج المبنى.

- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 م<sup>2</sup> خارج المبنى».

<sup>1</sup> إن دراسة مدى التأثير على البيئة هي أداة جديدة أدخلها قانون 83-03 المتعلق بحماية البيئة و المرسوم التنفيذي 90-78 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة.

و يكون المهندس المعماري معتمدا إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 94-07 المذكور أدناه. و الذي أكد كذلك في المادة 04 منه على ضرورة خضوع وثائق البناء لتأشيرة المهندس المعماري. و تجدر الإشارة أن مشروع تعديل قانون التهيئة و التعمير قد حصر جميع أشغال البناء بما فيها تلك الغير معنية بتأشيرة المهندس المعماري المذكورة آنفا إلى هذا الإجراء التي كانت عملية إعداد مخططات الهندسية المعمارية بشأنها تناط بالرسامين دون الأخذ بعين الاعتبار المعايير التقنية التي من شأنها ضمان متانتها في مواجهة الظواهر الطبيعية، كما أن هذا المشروع ينص على وجوب إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري و مهندسين معتمدين في إطار عقد إدارة المشروع<sup>1</sup>.

و تجدر الملاحظة كذلك أن قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 91-176 لا يشترطان تقديم وثيقة للتأمين عن الأعمال موضوع رخصة البناء و هذا على الرغم من صدور الأمر رقم 03-12. المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا الذي يخص العقارات المبنية سلفا حسب المادة 01 منه .

## 2 : إجراءات إيداع الطلب.

إن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض و في خمسة نسخ . ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34-35 من المرسوم ، التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> رفعة محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، ص51.

كما تنص المادة 554 من القانون المدني " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته..."

<sup>2</sup> المادة 37 م المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

و يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة و صلاحيتها وكذلك يثبت تاريخ الإيداع و هو ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

#### **رابعا : البت في طلب رخصة البناء:**

بعد إيداع طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، على هذا الأخير إرسال الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته و التحقيق فيه لتأتي فيما بعد مرحلة البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

#### **1: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء:**

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها القانون 90-29 لكل من رئيس المجلس الشعبي - البلدي ، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير كل حسب ما ينص عليه القانون.

#### **أ /منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

إن منح رخصة البناء من قبل رئيس م.ش.ب يكون أحيانا بصفته ممثلا للدولة و أحيانا أخرى بصفته ممثلا للبلدية.

#### **1- بصفة ممثلا للبلدية:**

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء بهذه الصفة إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقا لنص المادة 34 من قانون 90-29 و هذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال له -المخطط- من عدمها وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابهما<sup>1</sup>.

كما أن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل تحضيرها يخضع في غالب الأحيان إلى استشارة عدة مصالح من أجل إبداء الرأي طبقا لأحكام المادة 39 من المرسوم 91-176 فإنه يجب استشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

<sup>1</sup> أنظر المواد 38-44 من المرسوم التنفيذي 91-176 و المادة 10 و ما يليها من قانون 90-29.

- ❖ مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل لاستقبال الجمهور و البنايات السكنية (لاسيما فيما يتعلق بمكافحة الحرائق).
- ❖ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة حسب التشريع الجاري به العمل.
- ❖ مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات و المنشآت اللازمة للاستغلال الفلاحي أو لتعديل البنايات الموجودة.
- ❖ و عند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية .

ففي حالة اعتباره ممثلاً للبلدية عليه أن يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ و تكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف و إعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع الطلب (المادة 1/43 من المرسوم 91-176)

## 2- بصفته ممثلاً للدولة:

و يكون ذلك في طلبات رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي. طبقاً للنص المادة 65 من قانون التهيئة و التعمير. إن هذا الاختصاص لا يرتبط بقاعدة التمثيل الشعبي أو الانتخاب بقدر تعلقه بممارسته لوظيفة من وظائف الدولة باعتباره ممثلاً لها و يخضع حينئذ للسلطة السلمية للوالي. يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير و البناء بالولاية للإبداء رأيها و ذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب ( المادة 41 من المرسوم ). و تمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها و هذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من إيداع الطلب.

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

#### **ب/ صدور الرخصة من قبل الوالي:**

استثناء على مبدأ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مادة تسليم رخص البناء منحت المادة 66 من قانون 90-29 الاختصاص إلى الوالي فيما يخص بعض المشاريع والبنائيات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثل للدولة وهي:

- 1-البنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية.
- 2-منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية.
- 3-البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49-98 من القانون 90-29 وهي جميع المناطق المحمية و بعد موافقة الهيئات المعنية و يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42 من مرسوم 91-176.

#### **ج/ صدور رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:**

إن الوزير المكلف بالتعمير و البناء مختص بتسليم رخصة البناء طبقاً للنص المادة 67 من القانون أعلاه بالنسبة لمشاريع الهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

#### **2 : نتائج البت في طلبات رخصة البناء:**

أنه بعد فحص و دراسة و التحقيق في الملف الخاص برخصة البناء من قبل المصالح المعنية و التأكد من مدى المطابقة تصدر الجهات الإدارية المختصة المذكورة آنفا قرار إداري لا يكاد يخرج عن الظاهر الثلاث الآتية:

إما قبول طلب رخصة البناء أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

#### **أ/ القبول الصريح لطلب رخصة البناء:**

يمكن القول بصفة أولية أن القانون 90-29 قد ألغى مسألة القبول الضمني أو الرخصة الضمنية والتي كان يعتبر بموجبها سكوت الإدارة بعد انقضاء أجل الميعاد القانوني الممنوح لها للرد على الطلب الرامي إلى الحصول على رخصة البناء و عدم صدور أية قرار منها إما بالرفض أو القبول يعد بمثابة قبول ضمني ينتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة<sup>1</sup>. الأمر الذي أدى إلى تقاعس من الجهات الإدارية عن الرد واتخاذها لمواقف سلبية نتج عنه عدم مراعاة مشروع البناء للقوانين و الأنظمة المعمول بها من قبل المعنيين وعليه يكون للمعني جميع أوجه الطعن المتاحة قانونا.

و هكذا متى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات و البيانات اللازمة و كانت الأعمال المراد استصدار رخصة بشأنها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير و للتوجيهات أدوات التعمير. قامت الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب وقبوله و بذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال.

كما أن السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها تسليم رخصة البناء يمكنها أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزامات معينة<sup>2</sup>. كما يلي بيانه:

### 1- منح رخصة البناء بتحفظ:

إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء و لكن مع تعديل جزئي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة مثل ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه : «يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية».

و من الضروري أن تبين الإدارة في حالة التحفظ أوجه هذا التحفظ كما عليها التقيد بحالات التحفظ المحددة حصرا في المرسوم 91-175 المذكورة أعلاه .

<sup>1</sup> القرار رقم 52/573 الصادر عن المحكمة العليا، المؤرخ في 08-01-1989، عدد 04، ص 206.  
<sup>2</sup> و لقد نصت المادة 11 من قانون العمران المصري الجديد على أنه يجب تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية و طبقا للرسومات و البيانات و المستندات التي منح الترخيص على أساسها، و أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المقررة، و لا يجوز تعديل أو تغيير جوهر في الرسومات إلا بعد الحصول على ترخيص جديد في ذلك من الجهة المختصة.

## 2- منح الرخصة بالزام:

إن منح رخصة البناء مع إلزام يكون في حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعة أو لموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة إذ يمكن الإدارة أن تمنح الرخصة مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة هذه وتبين بوضوح الالتزامات التي تقع على عاتق المرخص له كما تفرضه المادة 09 من المرسوم 91-175 و المادة 46 من المرسوم 91-176 عندما نصت على أنه «يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات و الخدمات التي ينص على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البناء تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة» كإنجاز صاحب العمارة للطرق و شبكات توزيع المياه و التطهير و مواقف السيارات... الخ .

و تجدر الإشارة أن ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقعة في برنامجها بموجب مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> .

### ب / رفض منح رخصة البناء:

إن قرار رفض منح رخصة البناء يشكل تحديدا و تقييدا خطيرا للحق البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية إلا أن القانون 90-29 قد أحال مسألة تحديد حالات رفض منح رخصة البناء إلى التنظيم وعليه فإنه لا بد أن نميز في هذا الصدد حالتين:  
أولهما : حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي.  
ثانيهما : حالات الرفض الإلزامي و الرفض الاختياري من قبل الإدارة.

## 1- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 : «لا يمكن بأن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك».

<sup>1</sup> محمد سيتي، المرع السابق، ص48.

ويقصد بهذه الأخيرة الأدوات العمرانية السابقة المعمول بها قبل صدور القانون 90-29 كما نصت المادة 79 منه «يستمر تطبيق أدوات التهيئة و التعمير المصادق عليها في إطار الإجراءات السابقة إلى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون أحكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدرج..» .  
وعليه وفقا للمادة 2/44 أعلاه فإنه في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيمكن رفض منح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كحد أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها و توافرها في أية بناية.

## 2- حالات الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة:

الأصل أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام هذا القانون ويبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته الإدارة و الذي لا بد أن يكون معللا قانونا و يكون للطالب الرخصة الحق في تقديم تظلم سلمي أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمواد 62-63 من القانون 90-29.

و القانون يميز بين حالات يكون فيها الرفض إلزاميا من قبل الإدارة و حالات أخرى يكون خاضعا للسلطة التقديرية لها فمن أمثلة حالات الرفض الإلزامي لمنح الرخصة أنه لا يمكن منح رخصة بناء من أجل إنجاز بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها لا يقل عن 50 متر من كلا جانبي الطريق السريع أو 30 متر في الطرق الأخرى (المادة 10 مرسوم 91-175 ) أو أن البناء لا يتوافق مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو توجيهات رخصة التجزئة في حالة البناء الذي يشيد على أرض مجزأة (المادة 44 مرسوم 91-176 ) و يضاف إليها حالات أخرى موضوعية محددة صراحة في المرسوم أعلاه و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة<sup>1</sup> .

و تجدر الإشارة أنه مادام القانون قد ألزم الإدارة بتعليل قرار الرفض تعليلا كافيا طبقا للمادة 63 المذكورة أعلاه فإن معنى ذلك إلزام الإدارة بوضع الدوافع و الأسباب التي

<sup>1</sup> اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 217-218-219.

دفعت بها إلى إصدار قرار الرفض مع إخضاع كل ذلك إلى رقابة القضاء المختص بالمراقبة و النظر في مدى مشروعية تصرف الإدارة مع القانون.

### ج / تأجيل البث في طلب رخصة البناء:

لقد نصت المادة 64 من قانون 29-90 على أنه: « يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد».

و هو المضمون الذي نصت عليه كذلك المادة 45 من المرسوم 176-91 و عليه فلا يمكن تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين:

**أولهما :** أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز.

**ثانيهما :** أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

و بذلك يعتبر تأجيل البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائياً و تطبيقاً لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بما يلي: « من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> قرار رقم 62040 مؤرخ في 10-02-1991 المجلة القضائية، عدد 03، 1991، ص 181.

## المطلب الثاني: شهادة المطابقة .

لقد أوجب المشرع على القائم بأشغال البناء عند الانتهاء منها التقدّم أمام الجهة الإدارية المختصة لاستخراج شهادة مطابقة تؤكد سلام وعدم مخالفتها لرخصة البناء ولقواعد التعمير، وذلك كإجراء للرقابة البعدية عليها.

ولقد نصّ عليها المشرّع في المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم، وبعض الأحكام الواردة في القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29.

وفي هذا الإطار جاء قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ليحدّد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وأيضا المراسيم التنفيذية له<sup>2</sup> وذلك لوضع حلول لتسوية وضعية البناء المنجزة بصفة غير قانونية بما فيها غير المتممة.

## الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة.

سيتمّ التعرّض إلى مفهوم شهادة المطابقة و طبيعته القانونية لهذه الشهادة، و كذا إجراءات الحصول عليها.

## أولا: مفهوم شهادة المطابقة.

### 1- تعريف شهادة المطابقة.

هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن الجهة الإدارية المختصة بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي، يثبت مطابقة الأشغال المتعلقة بالبناء التي تمّ إنهاؤها مع رخصة البناء الممنوحة فهذه الشهادة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء لإثبات المطابقة.

### 2- الطبيعة القانونية لهذه الشهادة:

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة قرار إداري وكاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة، فهي تكشف عن الحدود المرخّص بها قانونا من طرف السلطة المختصة، إذ

تصدر بإرادة منفردة عن هذه الأخيرة وتحدث أثرا قانونيا بتأكيد شرعية البناء لأحكام الرخصة وقواعد التهيئة والتعمير.

### 3- الأهمية القانونية لشهادة المطابقة:

إن شهادة المطابقة هي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، وهي تعلن على أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لرخصة البناء، كما أنها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصصا للسكن أو لاستقبال الجمهور.

### ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.

عند انتهاء المستفيد من رخصة البناء من الأشغال المرخص بها عليه التصريح بذلك أمام الجهة الإدارية المختصة في الأجل القانوني لدراسة الطلب والبت فيه بتسليم شهادة المطابقة

### 1- تقديم طلب شهادة المطابقة:

إن الأشخاص الذين لهم حق طلب رخصة البناء عليهم عند إتمام الأشغال تقديم طلب شهادة المطابقة للجهة المختصة يتضمن تصريحا بانتهاء الأشغال ، يعدّ في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمباشرة الرقابة الميدانية خلال أجل أقصاه ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ويتحصّل مقابل ذلك على وصل إيداع، مع الإشارة إلى أن المادة 07 من القانون 04-05 المعدّل والمتمّم لقانون 90-29 منعت منعا باتا كل شروع في أعمال البناء بدون رخصة أو إنجازها بدون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، وعند انعدام التصريح بالأشغال للبلدية أن تبادر بمطابقة الأشغال وجوبا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

## 2- دراسة طلب شهادة المطابقة:

إن دراسة المطابقة والتحقيق فيها يكون من قبل لجنة تتشكل من:

أ- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية.

ب- ممثلين مؤهلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية.

تستدعى هذه اللجنة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويقوم بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المعاينة وذلك قبل ثمانية أيام (08) على الأقل من تاريخ إجرائها طبقا لنص المادة 2/58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

و بعد خروج اللجنة إلى عين المكان تحرر محضرا بعد إجراء المعاينة، متضمنا كل الملاحظات ورأيها حول مدى المطابقة التي تمّ معاينتها، على أن يتمّ التوقيع على هذا المحضر من طرف جميع أعضاء اللجنة لإضفاء الصفة القانونية عليه، ثم يحوّل من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير إلى السلطة المختصة مرفقا باقتراحاتها.

## 3- البت في طلب شهادة المطابقة:

بعد تحويل الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة إلى الجهة المختصة بتسليمها، والتي قد تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، فتصدر قرار إداريا إما بالموافقة على تسليم هذه الشهادة أو رفض ذلك.

### أ- قبول منح شهادة المطابقة:

إذا ثبت من خلال محضر الجرد المعد من طرف لجنة المطابقة على الأشغال أن هناك تطابق للأشغال المنجزة ورخصة البناء، يجب على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة ضمن الآجال القانونية المقدرة بثلاثة أشهر الموالية للتصريح بانتهاء الأشغال.

### ب- رفض منح شهادة المطابقة:

إذا أثبت المحضر المتعلق بالجرد أنّ الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء، يجب على السلطة المختصة إعلام المعني برفض تسليمه شهادة المطابقة ومنحه مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لإجراء مطابقة البناء طبقاً لنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وهنا على الجهة المختصة اتخاذ أحد القرارين:

- إما تسلّم المعني شهادة المطابقة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بعد التأكد من قيامه بمطابقة الأشغال.

- وإما ترفض منحه هذه الشهادة إذا لم يتم بالمطابقة، وتشرع بتطبيق الإجراءات القانونية اللازمة الواردة في نص المادة 13 من قانون رقم 04-05 وذلك بالملاحقة القضائية طبقاً لنص المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29.

وفي حالة مرور الثلاثة أشهر الموالية لتقديم الطلب المتضمن التصريح، ولم ترد الجهة المختصة بحق لصاحب الطلب طبقاً لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بتقديم طعن سلمي إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي المختص أو إلى الوالي في باقي الحالات، والذي عليهما الفصل في هذا الطعن خلال شهر، وإلا اعتبرت الشهادة ممنوحة في حالة السكوت عن الرد مرة أخرى.

**الفرع الثاني: مطابقة البناء وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم 08-15.**

إن القانون رقم 08-15 جاء بفكرة معالجة أحد أهم صور البناء الفوضوي المشوهة للنسيج العمراني و المتمثلة في عدم الانتهاء من أشغال البناء. و تتم المعالجة بتصحيح الانحرافات بالمطابقة و ذلك بحقن و إعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد و كذلك عدم ترك البناية و صاحبها عرضة للعفوية و الصعوبات بل أن أشغال البناء يتم تطيرها و تتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة. و في هذا المنحنى تنص المادة 14 من القانون رقم 08-15 « يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون».

### أولاً: تشكيل ملف طلب التسوية و تقديمه و التحقيق فيه.

و يتم تحديد هذه الإجراءات الأولية وفق المراحل الثلاثة التالية:

- إعداد ملف التسوية.

- تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية.

- التحقيق في ملف طلب التسوية.

#### 1- إعداد ملف التسوية:

ففي هذه المرحلة يتم التمييز بين ملفات طلب التسوية للمباني المنتهية و غير المنتهية.

#### 1- أ- وثائق ملف طلب التسوية للبناءات المنتهية:

و يتشكل ملف التسوية من الوثائق التالية:

أولاً: خمسة (5) نسخ من التصريح المنصوص عليه في المادتين 24 و 25 من القانون المذكور أعلاه حيث يتضمن هذا التصريح كل المعلومات المتعلقة بمالك البناية أو صاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل<sup>1</sup> و وضعية الأشغال، و طبيعة الطلب و المتمثلة في: تحقيق مطابقة بناية أو رخصة إتمام الانجاز، عنوان البناية، مراجع رخصة البناء و تاريخ انتهاء

<sup>1</sup> المادة 25 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

صلاحيتها إن وجدت، و الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء، و تاريخ إعادة بداية الأشغال و التاريخ المحتمل لانتهاؤ الأشغال.  
ثانيا: خمسة (5) نسخ من كل وثيقة مكتوبة أو بيانية التي يمكن أن تدعم ما جاء في التصريح من معلومات.

### 1- ب- وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية:

فإنه بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، يجب إضافة الوثائق التالية:

أولاً: وثيقة تعهد و التزام بتوقف الأشغال و بعدم عرقلة التحقيقات الإدارية و التقنية و إتمام إجراءات المطابقة بين ما هو مدون في الوثائق و ما هو قائم في الورشة من أشغال.

ثانيا: شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الأجل المتبقية لإتمام الأشغال نهائيا مع احترام أحكام المادة 29 من نفس القانون.

«... غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- 24 شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال السكني.

- 12 شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

- 24 شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي.

- 24 شهرا بالنسبة للبناءية الخاصة بتجهيز عمومي.

و يسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...»

ثالثاً: مخططات تقنية للهندسة المدنية و للهندسة المعمارية مع كشف كمي و نوعي لكافة أشغال البناء المنجزة منها و المتبقية، هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء أما فيما يخص البناءات المنتهية أو قيد الإنجاز و المخصصة لممارسة الوظيفة السكنية و التجارية معا أو التجارية أو المهنية فقط، فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكور أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة لممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي.

## 2- تقديم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية:

فبعد التدقيق في ملف طلب التسوية و التأكد من توافر الوثائق المكتوبة و البيانية و تطابقها مع ما يتطلب القانون، يتم تسجيل الملف بدفتر خاص بالبلدية، مرقم و مؤشر من قبل الجهة القضائية المختصة إقليميا مقابل منح للمعني صاحب الملف المصرح وصل استلام، يلزم أعوان مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية الانتقال إلى مكان تواجد البناية محل إجراء طلب التسوية و التحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية و الأشغال على الأرض. حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة، فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة حالة البناء الفوضوي.

و على مكتب التعمير للبلدية، بعد إبداء رأيه الخاص فيما يخص ملف طلب التسوية تحويل هذا الأخير إلى مصلحة الدولة للتعمير.

## 3- التحقيق في ملف طلب التسوية:

إذ على غرار ما يتم به التحقيق في ملف طلب رخصة البناء و المنصوص عليه في المواد من 41 إلى غاية 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 إذ تقوم مصلحة الدولة للتعمير بإفادة المصالح المؤهلة الأخرى بنسخ من ملف طلب رخصة البناء لغرض إبداء رأيها التقني فيما يخص الطلب، فإنه في نفس المنحنى بالنسبة لطلب التسوية، إذ تقوم مصلحة الدولة و التعمير، ممثلة في مقسم البناء و التعمير "SUC"<sup>1</sup> ، بعملية تجميع الآراء التقنية من مختلف المصالح التقنية<sup>2</sup> خلال الآجال القانونية «...و في جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها»<sup>3</sup> ، مع إفادة أحد أعوان مقسم البناء و التعمير "SUC" للتحقيق ميدانيا من مدى صحة و مطابقة ما جاء في الملف من تصريح و شهادات و يجب التحقيق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف حقيقة عن أشغال البناء و ذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء

<sup>1</sup> إن مقسم البناء "SUC" هو فرع تابع لمديرية التعمير و البناء "DUC" يتواجد مقره بمقر البلدية عاصمة الدائرة، و يتكلف بالمهام التطبيقية، دون التصميمية، لمشاريع الدولة و البلدية على مستوى إقليم الدائرة.

<sup>2</sup> إن ملف طلب التسوية يتشكل في محتواه من 05 نسخ من كل وثيقة بغرض إفادة كل نسخة من الملف إلى جهة إدارية معينة، لإبداء رأيها فيما يتعلق بكيفية تسوية الوضعية الفوضوية للبناء.

<sup>3</sup> المادة 28 من القانون 08-15، و المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها.

غير المنتهية بدون رخصة و أشغال البناء غير المنتهية برخصة. و بحس أحكام المادة 30 من نفس القانون، فإنه يتم تشكيل ملف خاص لكل طلب تسوية مع إعطائه رقم تسلسلي مستخرج من سجل خاص أعد لهذا الغرض على مستوى مقسم البناء والتعمير "SUC". على أن تتضمن هذه الملفات نسخة من تصريح طالب التسوية (للمصرح)، نسخة من الرأي التقني المعلل لمصالح التعمير بالبلدية، نسخة من الرأي التقني المعلل للإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها و نسخة من الرأي التقني المعلل لمقسم البناء و التعمير "SUC".

حيث بعد الانتهاء من تكوين هذه الملفات يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطار مقسم البناء و التعمير "SUC" لغرض البت في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون.

#### ثانيا: البت في ملفات التسوية.

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية و المحول إليها من قبل مقسم البناء و التعمير "SUC" على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعللة لمختلف المصالح التقنية و الإدارات المعنية. كما أن عملية الدراسة هذه، قد تتطلب الاستعانة سواء بتحقيقات إضافية على أرض الميدان من قبل أعوان البلدية أو مقسم البناء و التعمير "SUC" أو خدمات خبير أو هيئة مختصة توضح بعض المسائل التقنية الغمضة. كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها و تحليلها، لهذه الملفات أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من نفس القانون و المتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء، تخصيصها أو استعمالها و موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات.

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أولى و طلب تسوية البناية من جهة ثانية و طلب تسوية ممارسة النشاط من جهة ثالثة، حيث أن هذا الطلب الأخير يتم قبوله و رفضه بالنسبة لملاءمته للحي أو المكان المتواجد به بناء على معيار الخدمة أو الإزعاج و الضرر المصاحب لهذا النشاط و تبعا لنتائج الدراسة، و التي يجب

أن لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام لجنة الدائرة لملفات التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل «في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة مقيد بشروط أو بالرفض»<sup>1</sup> .

1- **حالة الموافقة:** ففي هذه الحالة يجب التمييز بين حالة الموافقة العادية و الموافقة بتحفظ.

1- أ- **حالة الموافقة العادية:** يجب التمييز، هنا أيضا بين حالتي الانجاز بدون رخصة و الانجاز برخصة.

**أولاً: حالة الانجاز برخصة:** و هي الحالة المتعلقة بالبناية المنتهية الأشغال أو تلك قيد الانجاز، و قد نصت عليها المادة 35 من القانون رقم 08-15 و التي يكون فيها لأرضية أو قاعدة البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر يمكن من الحصول على رخصة البناء فإن لجنة الدائرة تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد إعداد إما شهادة المطابقة بالنسبة للبناية المنتهية أو رخصة إتمام انجاز البناء بالنسبة للبناية غير المنتهية.

**ثانياً: حالة الانجاز بدون رخصة:** و هي الحالة التي لا تكون فيها أرضية البناء و لا البناية في حد ذاتها مسوية قانونيا و حسب المادة 36 من نفس القانون، فإن عملية التسوية تتم على مرحلتين أو على دورتين متتاليتين:

- **الدورة الأولى:** و تتمثل في إعداد ملف خاص و إتباع الإجراءات المرسومة قانونا في تسوية وضعية القطعة الأرضية "Le lot terrain" غير أنه يجب التمييز هنا أيضا بين حالتين:

● **حالة البناية المنتهية أو قيد الانجاز و المشيدة فوق أرض ذات ملكية عمومية:** و سواء كانت هذه الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو البلدية مع تسليم صاحب البناية

<sup>1</sup> المادة 41 من القانون 08-15 ، و المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

أو أشغال البناية أسانيد إدارية<sup>1</sup> التي لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل و مشهر، كما في حالة تسليم وثائق إدارية للمستفيدين من قطع أراضي بتجزئة تابعة للبلدية دون الانتهاء من تسويتها إداريا، فأول خطوة للتسوية تتمثل في التعجيل بعملية التحقيق العقاري بإعداد عقود إدارية خاصة مسجلة و مشهرة بالمحافظة العقارية. و حسب المادة 4 من نفس القانون، فتسوية الأرض تتم عن طريق التنازل و تتم كما يلي:

\* طبيعة التنازل: تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحبة ملكية الأراضي من جهة و المالك أو صاحب المشروع من جهة أخرى.

\* سعر التنازل: يكون بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبناية غير أن المشرع، في هذا القانون، لم يتطرق إلى كيفية تسوية وضعية حالة الاستيلاء على أرض ملك للدولة سواء تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو البلدية أو الولاية و البناء عليها بطريقة فوضوية، علما أن هذه المسألة تم التطرق إليها في الفقرة الثالثة من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212 .

● حالة البناية المنتهية أو قيد الانجاز و المشيدة فوق أرض ذات ملكية خاصة: ففي هذه الحالة أيضا لم يتطرق المشرع لها، و هي حالة تشييد بناية على أرض ملك خاص مع عدم وجود سند ملكية للأرض، غير أنه يمكن تسوية هذه الوضعية بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- الدورة الثانية: و هي دورة مكملة للدورة الأولى و يهدف من ورائها تسوية البناية في حد ذاتها، و يتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية و هو يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي لقاعدة البناء المذكور أعلاه، من قبل لجنة الدائرة، خلال ستة (6) أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي<sup>2</sup>، إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد رخصة بناء

<sup>1</sup> هذه الأسانيد الإدارية تكون في شكل نسخ من شهادات إدارية أو نسخ من محاضر مداولات و غيرها من الوثائق التي تعبر عن إرادة الإدارة في منح و نقل الملكية إلى أصحاب هذه البنايات، غير أنها جاءت معيبة شكلا و إجراء نظرا لعدم التزام الإدارة بأحكام النصوص القانونية المتعلقة بنقل الملكية العقارية.  
<sup>2</sup> الفقرة 5 من المادة 4 من القانون 08-15.

على سبيل التسوية فيما يخص البناءات المنتهية و ليس لها رخص بناء مسبقة، أو إعداد رخصة انتهاء الأشغال فيما يخص البناءات غير المنتهية و ليس لها رخص بناء مسبقة.

1- ب- حالة الموافقة بشروط: و يتم ذلك في حالة تسجيل لجنة الدائرة تحفظات تقنية انطلاقا من ملف التسوية ذاته و ما يشتمله من وثائق مكتوبة أو بيانية و من المحاضر الإدارية المعللة الصادرة عن مختلف الإدارات و المصالح التقنية المعنية و كذا انطلاقا من نتائج التحقيقات الميدانية الموازية التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة سواء تلك التابعة للقطاع العام، كما هو الحال بالنسبة للهيئة التقنية لمراقبة البناء "CTC"، أو تلك التابعة للقطاع الخاص كما هو الحال بالنسبة لمكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية، حيث بناء على أحكام المادة 44 من القانون رقم 15-08 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة و تطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة.

و بعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي مقسم البناء و التعمير "SUC" للورشة مكان تواجد البناية، بعد نفاذ الآجال المذكورة أعلاه، و التأكد من مطابقة الأشغال طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة و تحرير محضر لهذا الغرض و إفادة به لجنة الدائرة، تقوم هذه الأخيرة بإعادة استصدار قرار الموافقة و ترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لغرض تسليم المعني بالتسوية:

- إما رخصة بناء على سبيل التسوية، في حالة بناية منتهية ليس لها رخصة بناء.
- أو شهادة المطابقة، في حالة بناية منتهية لها رخصة بناء و لكنها جاءت غير متطابقة مع أحكام رخصة البناء.
- أو رخصة الانتهاء من الأشغال، في حالة بناية غير منتهية و ليس لها رخصة بناء أو بناية غير منتهية لها رخصة بناء و غير متطابقة.

2- حالة الرفض: و هي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من نفس القانون، حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر من لجنة الدائرة أن يودع طعنا لدى لجنة الطعن

المتواجد مقرها بإدارة الولاية على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعده في دفعه أمام هذه اللجنة.

و عند نهاية أعمال التحقيق في الوثائق المرفقة بالطعن<sup>1</sup> ( مع إمكانية إجراء تحقيق ثاني موازي في الميدان) تفصل اللجنة الولائية بقرار و تبلغه إلى لجنة الدائرة، حيث هذه الأخيرة، و على أساس قرار لجنة الطعن للولاية، تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغه للمعني، و بحسب المادة 52 من نفس القانون فإن الغرفة الإدارية تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلا الشهر الموالي لتبليغها القرار النهائي.

### أنماط البناءات المصنفة للهدم و الإزالة:

بالرجوع إلى أحكام المواد 16<sup>2</sup> و 37 و 39 من القانون رقم 08-15 نستشف مجموع أنماط البناءات غير المؤهلة للمطابقة و المصنفة للإزالة نظرا لعدم توافر الشروط التقنية اللازمة التي تؤهلها للحصول على قرار التسوية من لجنة الدائرة المعدة لهذا الغرض، و هي كالتالي:

#### أ- البناءات الفوضوية المشيدة فوق أراضي زراعية:

إن هذا النوع من البناءات يمس مباشرة بثروة وطنية محدودة جدا بفعل أسمنتها و مواد بنائها و طلائها التي تعد كمواد سامة للأراضي الفلاحية. فيجب هدمها و تخليص الأرضية من بقايا مواد البناء التي تعد كنفائيات ضارة للتربة الزراعية الخصبة. و بالتالي، لا يمكن التصالح أبدا مع هذا النوع من البناءات بل يجب هدمها و إزالتها من فوق الأرض.

#### ب- البناءات الفوضوية المشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن:

<sup>1</sup> المادة 50 من القانون رقم 08-15.

<sup>2</sup> إن المادة 16 من القانون 08-15 جاءت بفكرة عامة أن كل البناءات المنجزة في أماكن يمنع البناء فيها طبقا لما هو منصوص عليه في مخططات التهيئة و التعمير، لا يمكن إجراء مطابقتها، بل يجب هدمها و إزالتها نهائيا.

و بالأخص المنشآت الصناعية منها الماسة بقواعد قانون البيئة و المياه و الصحة كما هو الحال بالنسبة للبناءات و المنشآت المفترزة لسوائل كيميائية خطيرة و المتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية و كذلك الحال بالنسبة لمجموع البناءات التي جدرانها الداخلية و الخارجية و بعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة<sup>1</sup>.

### ج- البناءات الفوضوية التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير:

فهي إما تكون في شكل صلب إلا أن حجمها و مواد بنائها يجعل منها أقرب ما يمكن للبناءات الفوضوية القصديرية، إذ لا يمكن الاعتراف بها كبنائيات يمكن التصالح معها ومساعدتها على الدخول و الانضمام إلى الحظيرة الوطنية للبناءات النظامية، فمصير هذا النوع من البناءات و التي هي مصدر للتلوث، الهدم و الإزالة.

أما فيما يخص البناءات الفوضوية القصديرية، إذ هنا لا يمكننا الحديث عن فكرة التأهيل، فكل البناءات المصنفة في المربع القصديري، فهي بالضرورة غير مؤهلة للمطابقة بل هي عرضة لعمليات الاستئصال بالهدم و الإزالة بحكم القانون نظرا لعدم توافرها على الحد الأدنى من معايير البناء و مقاييس التعمير، كما أنها تشكل خطر بمختلف جوانبه على المحيط بصفة عامة و على مستعملها بصفة خاصة، فالإزالة هي الحل الناجع و الشافي لهذا النوع "الرديء جدا" من البناءات الفوضوية، لأنها لا يمكن أن تخرج عن مربع الرداءة بل تظل حبيسة حزام المأساة الإنسانية و السرطان العمراني، إذ لا تنفع معها الأدوية أو المسكنات للآلام بل لابد من عمليات جراحية استئصالية و تبديل هذه الأكوخ الفاسدة ببناءات جديدة وفق الأساليب و الطرق الجديدة للعمران.

### د- البناءات الفوضوية المتواجدة في مواقع تعرقل تشييد و انجاز المباني ذات منفعة

عامة التي يستحيل نقلها:

<sup>1</sup> مادة الأميونت هي مادة كيميائية سامة خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة، إذ يحضر استعمالها في أي مركب لمواد البناء سواء في القانون الجزائري أو في القانون المقارن.

كما هو الحال بالنسبة للبناءات التي تتواجد فوق خط او مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق-غرب) أو فوق خط انجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حيين.

هـ البناءات الفوضوية المنجزة فوق الرصيف و المساحات العمومية و الحدائق و المساحات الشاغرة المحيطة بالعمران:

من خلال إنجاز مراب و أكشاك أو بتسيبها و استغلالها بطريقة فوضوية على أساس أنها تشكل حديقة أو فناء خاص...الخ، فهذه البناءات و الإضافات تعد كاعتداء مادي على ملكية عمومية، مشوهة للمنظر العام من جهة و معيقة للسير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى، علما أن هذه المظاهر لا تعبر إلا على التسيب و الانفلات للوضع و تغليب المصلحة الخاصة القائمة على الأنانية و حب الذات، كما يعد ذلك مظهر من مظاهر تريف المدينة و اللامبالاة و غياب الحس الحضري و تراجع قيم المدينة أمام مبدأ: أنا و من بعدي الطوفان "Après moi le déluge"، فهذه المظاهر لا يمكن التسامح و التصالح معها أبدا، فيجب التعجيل في عملية الهدم و الإزالة و تخليص محيط المدن من هذه التشوهات و الانحرافات التي لا تعبر إلا على شيء واحد و هو أن الأزمة تفرعت و اشتدت.

إجراءات الإزالة:

تتم عملية هدم البناءات الفوضوية الصلبة بالإضافة إلى البناءات الفوضوية  
القصديرية كما يلي:

### 1- تشكيل الملف:

يلزم على أعوان الدولة، طبقا للمرسوم 06-55 زيارة ورشات أشغال البناء و  
إحصائها مع تشكيل ملفين، إحداهما خاص بالبناءات الفوضوية الصلبة و الآخر خاص  
بالبناءات الفوضوية القصديرية و يجب أن يحتوي كل ملف على الوثائق التالية:

#### 1- أ- تقرير مفصل: يتضمن:

- معلومات خاصة بمستغل البناية و حالته الاجتماعية و المهنية و عدد الأفراد  
القاطنين معه.

- معلومات متعلقة بالبناية الفوضوية و كل ما يتعلق بها من حيث الهيكل و مواد  
البناء و المساحة المبنية و الساحة الشاغرة و المستغلة أيضا من قبل أفراد العائلة.

- معلومات متعلقة بموقع البناية من حيث الخطورة الكامنة و الخطورة الظاهرة و  
ما ينص عليها من مخططات أدوات التهيئة و التعمير كما هو الحال بالنسبة للتوجيهات و  
التعليمات المتعلقة بعدم البناء و إزالة كل مظاهر البناء الفوضوي مع إعادة تهيئة المكان  
بحدائق و متنزهات و غيرها من عمليات التهيئة غير البنائية أو بإعادة البناء و لكن  
بتقنية أكثر حداثة تقوم على التقنية المضادة للزلازل و انزلاق التربة... الخ.

- معلومات حول الطبيعة القانونية للأوعية العقارية للبناءات محل المعاينة.

- معلومات حول كيفية تهيئة مناطق البناءات الفوضوية بشبكات منافع المدينة و  
إيصالها بالطرق العمومية.

#### 1- ب- مخطط بياني: في شكل خريطة يوضح تموقع مختلف البناءات الفوضوية

القصديرية و الصلبة الهشة و القريبة من الأكواخ القصديرية من حيث مواد البناء و  
من حيث الشكل الهندسي الخارجي و التي تعد كتلوث مؤذي بالشكل الذي لا يفيد  
معها أي إجراء مصالحة، على الإطلاق.

#### 2- دراسة الملف:

يرسل الملف بوثائقه المكتوبة و البيانية الى لجنة الدائرة لغرض دراسته و تحليله، و يتم التحقيق من محتوى ما جاء في الملف من خلال تكليف أعوان مقسم التعمير و البناء "SUC" أو الاستعانة بمكتب دراسات خاص أو بخدمات خبير مؤهل لغرض إعداد تقرير ثاني لفائدة لجنة الدائرة، حيث هذه الأخيرة مجبرة على إرسال هذه الملفات و بكل ما يتعلق بها من وثائق إلى لجنة الولاية، نظرا لكون لجنة الدائرة غير مختصة في البت في الملفات المصنفة للإزالة و يمكن للجنة الولاية إجراء تحقيق ثالث للتأكد أكثر من صحة ما جاء في وثائق الملفات و مطابقتها مع الواقع المادي، و في حالة التأكد من ذلك يصدر قرار الإزالة، بالهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى مع تحميل صاحب البناية تكاليف الهدم و الإزالة حسب ما تنص عليه الفقرة الثالثة من المادة 73 من القانون رقم 08-15.

# الفصل الثاني:

دور

المراقبة الإدارية و القضاء

في محاربة

ظاهرة البناء الفوضوي

## الفصل الثاني: دور المراقبة الإدارية و القضاء في محاربة ظاهرة البناء الفوضوي.

إن تشريعات تنظيم البناء و العمران بدأت تحتل أهمية خاصة في الأنظمة القانونية الحديثة ، فقد اتجهت التشريعات الوضعية المقارنة إلى تنظيم عمليات البناء من خلال الرقابة على التنفيذ ومدى مطابقته للمواصفات و قواعد السلامة ، ومن جانب آخر سعيا على وضع قواعد مشددة للمسؤولية من شأنها حث القائمين بأعمال البناء على احترام قواعد التهيئة و التعمير فيما يخص المخططات و إلزامية الحصول على مختلف الرخص و الشهادات و عدم مخالفتها على الدقة و حسن التنفيذ و في نفس الوقت ، و إلا كانوا محل متابعات قضائية.

لذا سنحاول تباعا في هذا الفصل دراسة المراقبة الإدارية لأشغال البناء، و كذا دور القضاء في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي.

### المبحث الأول: المراقبة الإدارية لأشغال البناء.

تعد قوانين التهيئة و التعمير و البناء في العرف القانوني عموما من قواعد الضبط الإداري، حيث أنها تتضمن اشتراطات تتعلق بسلامة المواطنين و أمنهم و صحتهم، و الدولة تملك مساحة شاسعة يمكن من خلالها أن تصدر ما شاءت من قواعد الضبط الإداري للحفاظ على سلامة و صحة حركة البناء و العمران و الوقاية من كل الشوائب و الإختلالات المتعلقة بظاهرة البناء الفوضوي.

و عدم وجود آلية للمراقبة الإدارية لأشغال البناء أو ضعفها في الميدان تعد أحد أهم الأسباب الرئيسية لنشوء ظاهرة البناء الفوضوي و انتشارها، إذ أن العلاقة بين الظاهرة و الآلية هي علاقة عكسية، فكلما كانت الآلية موجودة و قوية كلما كانت الظاهرة ضعيفة، و العكس صحيح فكلما كانت الآلية شبه معدومة كلما كانت الظاهرة شديدة.

و يتم دراسة آلية المراقبة الإدارية لأشغال البناء بالتطرق للنقاط التالية:

- ماهية الضبطية الإدارية للتعمير
- كيفية الرقابة للأشغال

## المطلب الأول: ماهية الضبطية الإدارية للتعيمير.

إن السلطات الإدارية المختصة تقوم بأعمال من صورة الضبط الإداري للتعيمير "جهاز البوليس الإداري للتعيمير" لغرض المحافظة على النظام العام العمراني بطريقة وقائية أساسا و علاجية احتياطيا و في شكل منتظم و دائم و شامل، أي المحافظة على السير الحسن لتطور تنمية المدينة و وقايتها من جميع أشكال التوسع الفوضوي الغير المشروع و علاجها إن اقتضى الأمر بأعمال مصححة تتمثل في الهدم و المطابقة.

و يتم ضبط ماهية الضبطية الإدارية للتعيمير عن طريق التطرق إلى خصائص الضبطية الإدارية للتعيمير و كيفية تحديد أعوانها.

### الفرع الأول: خصائص الضبطية الإدارية للتعيمير:

إن الضبط الإداري للتعيمير في ظل الدولة الحديثة هو حق الإدارة المختصة في فرض قيود على الأفراد تحد من حرياتهم<sup>1</sup> من البناء و التعيمير سواء قبل مباشرة الأشغال أو بعد الانتهاء منها بقصد المحافظة على المصلحة العامة للتعيمير، و تتجسد معالم الضبطية الإدارية للتعيمير في الخصائص التالية:

#### 1- السعي إلى تحقيق المصلحة العامة:

إن الضبطية الإدارية للتعيمير تعد كأسلوب للعمل الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة للعمران. مثال ذلك: إن هدف المحافظة على الصحة العامة التي هي عنصر من عناصر النظام العام كههدف البوليس الإداري العادي يستلزم القيام بأعمال و إجراءات ضبطية إدارية كإجراء نظافة الأحياء السكنية و الشوارع و المحلات العامة<sup>2</sup>. إذ هذا الهدف هو ذات الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه البوليس الإداري في مادة العمران حيث يشترط لقبول ملف طلب رخصة البناء أن لا يكون المشروع المزمع إنشائه يمس بصحة مستعمله أو بالمحيط أو بالإطار المعيشي ككل، غير أنه في حالة مباشرة أشغال البناء و تبين غير ذلك و بان المشروع ملوث يمس بالصحة العامة أو المحيط، فإنه على

<sup>1</sup> عمار عوابدي، القانون الإداري الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 10.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار الريحانة، الجزائر، 1999، ص 194.

الإدارة غلق أو وقف الأشغال و سحب رخصة البناء و ذلك حسب الحالة و طبقا لما تنص عليه قوانين التهيئة و التعمير.

## 2- عمل الضبطية وقائي بالدرجة الأولى:

إن الضبطية الإدارية للتعمير تعمل على المحافظة على المصلحة العامة للتعمير بطريقة وقائية. مثال ذلك: ضرورة الحصول على رخصة إدارية مسبقة قبل مباشرة بعض النشاطات<sup>1</sup>، كما هو الحال في مشروع بناء جديد أو تمديد بناية قائمة أفقيا أو عموديا إذ يتطلب الأمر الحصول المسبق على رخصة بناء قبل مباشرة البناء الفوضوي.

## 3- الضبطية الإدارية مظهر من مظاهر السيادة و السلطة العامة:

إن جهاز الضبطية الإدارية للتعمير يعبر عن أقوى مظاهر السيادة و السلطة العامة في مجال التهيئة و البناء و التعمير، حيث بالنسبة للبناءات الفوضوية التي تمت بدون رخصة فإنه عن طريق الضبط الإداري للتعمير يتم هدمها و إزالتها.

## 4- الاختصاص القضائي:

إن الضبطية الإدارية للتعمير تخضع لمبدأ الشرعية و الرقابة القضائية<sup>2</sup> إلغاء و تعويضا، و تختص جهات القضاء الإداري "المحاكم الإدارية" بالمنازعات و الدعاوى القضائية المتعلقة بأعمال و أنشطة الضبطية الإدارية للتعمير.

## 5- من حيث ضمانات الحد من تعسف السلطة:

إن ترك سلطات و أعمال و امتيازات الضبطية الإدارية لل عمران دون حدود و قيود و ضوابط قانونية و قضائية فعالة، فإن ذلك قد يؤدي إلى إهدار حقوق و حريات الأفراد هذا من جهة و من جهة أخرى، فإن مغالاة الأفراد في التغني بالحقوق و الحريات العامة يشل و يجمد سلطات و هيئات البوليس الإداري المتخصص و يقعدها عن القيام بالأعمال و الإجراءات اللازمة لإقامة النظام العام لل عمران و المحافظة عليه، و بالتالي يعد مبدأ الشرعية كقيد أو الضابط الأساسي الذي يحد و يقيد سلطات البوليس الإداري لل عمران و

<sup>1</sup> عمار عوابدي ، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 200.

يقيم عملية التكامل و التوازن بين النظام العام للعمران و فكرة الحقوق و الحريات العامة<sup>1</sup>، و منه تخضع أعمال البوليس الإداري للعمران "المتخصص" لرقابة القضاء إلغاء و تفسيراً و فحصاً للشرعية و تعويضاً، إذ على السلطات الإدارية المختصة بالبوليس الإداري للعمران أن تحترم قواعد و مبادئ الشرعية الشكلية و الموضوعية في كل ما تصدره من أعمال و إجراءات الضبطية الإدارية و إلا وقعت أعمالها تحت البطلان، كما أن تقيّد أعمال إجراءات البوليس الإداري للتعيمير بمبدأ الشرعية تحمي سلطات و هيئات البوليس الإداري نفسها من الانحراف و التسرع و تحمي حقوق و حريات الأفراد من كل مظاهر الانحراف و الاستبداد و التعسف في استعمال امتيازات السلطات البوليس الإداري.

نستخلص من الخصائص المذكورة أعلاه بأن مجال الضبطية الإدارية للتعيمير أضيق من مجال البوليس الإداري العادي، إذ يعد البوليس الإداري للتعيمير فرع متخصص من البوليس الإداري العادي، فهو يختص في حفظ النظام العام بطريقة وقائية في عنصر واحد فقط أو في موضوع محدد من مواضيع النظام العام بمفهوم القانون الإداري، ألا و هو النظام العام للتعيمير، حيث أن عمليات البناء و التهيئة و التعيمير تقوم على جوانب تقنية و هندسية معقدة و دقيقة تتطلب بالضرورة أن تكون هناك رقابة إدارية ذات كفاءة في جوانب فنية خاصة، لذا من الضروري أن تكون هناك رقابة إدارية متخصصة، و لن يتأتى ذلك إلا من قبل أشخاص مؤهلين في الجانب الفني و القانوني معاً. و قد تم استحداث هذا الفرع من البوليس الإداري لغرض مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي التي اجتاحت مختلف أحياء و مداشر و قرى الجزائر.

### الفرع الثاني: تحديد أعوان الضبطية الإدارية للتعيمير.

لغرض مواجهة تنامي ظاهرة البناء الفوضوي و الوقاية من إفرازاتها السامة، فقد سخرت الدولة لهذا الغرض وسائل من ضمنها الوسائل البشرية المتمثلة في مجموعة

<sup>1</sup> عمار عوابدي ، المرجع السابق ، ص 47.

الأعوان الإداريين المكلفين بمراقبة أشغال البناء و تتشكل هذه المجموعة من أعوان الضبطية القضائية و أعوان الضبطية الإدارية.

### أولاً: أعوان الضبطية القضائية.

من أجل إعطاء سلطة و صرامة أكثر في مادة احترام قواعد التعمير و البناء و تفعيل أكثر لآلية المراقبة الإدارية ضد مظاهر البناء الفوضوي فإن الدولة كلفت أعوان الأمن الوطني و الدرك لمراقبة مشاريع البناء قيد الإنجاز و ذلك بحسب الاختصاص الإقليمي لكل منهما<sup>1</sup>.

#### 1- أعوان و ضباط الدرك الوطني:

تنص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 "علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به...". و يتحدد الاختصاص الإقليمي للضبطية القضائية للدرك الوطني في جزء من تراب البلدية خارج المحيط العمراني و الذي يشمل كل من أراضي الريف و الغابات، أي كل ما هو ليس داخل المحيط العمراني للمدينة. و تكمن أهمية متابعة و مراقبة كل الأشغال المتعلقة بالبناء الريفي سواء كانت تلك المخصصة للسكن أو الاستغلال الفلاحي في حماية الأراضي الفلاحية من ظاهرة البناء الريفي لكون أن الأراضي الفلاحية و الأماكن ذات الميزة البارزة تعد من أهم المجالات و القطاعات التي تسعى الدولة لحمايتها طبقاً لسياستها المعتمدة في مجال التهيئة الإقليمية و التعمير.

و تظهر أهمية هذا القسم من جهاز الضبطية القضائية في التعاون و التنسيق مع كل من:

- مصالح الفلاحة، سواء كانت المديرية أو أقسامها "فروعها" المنتشرة في دوائر الولاية، في تتبع و تقصي مخالفات البناء الفوضوي بدون رخصة أو عدم احترام الرخصة أو قسمة الأراضي الفلاحية و تحويلها إلى تجزئات للبناء بطريقة غير شرعية و تحويل

<sup>1</sup> سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 225.

طبيعتها القانونية من أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للبناء و بالأخص تلك المتواجدة بالقرب من المحيط العمراني<sup>1</sup>.

- مصالح السياحة، في تتبع و مراقبة مشاريع ورشات البناء القائمة بالقرب من المركبات السياحية و المناطق و الفضاءات المصنفة كمناطق سياحية محلية و وطنية.

- مصالح الثقافة، و هذا لغرض تقصي و محاصرة البناءات المراد إنجازها بمقربة المعالم الأثرية و الثقافية و التاريخية التي لها قيمة بارزة في التراث الوطني و حمايتها من كل تشويه عمراني و بيئي ممكن.

- مصالح الغابات، و ذلك بهدف وقاية الأراضي الغابية و بالأخص منها تلك القريبة من المحيط العمراني من ظاهرة البناء الفوضوي، حيث سجلت في المدة الأخيرة العديد من التجاوزات على هذا النوع من الأراضي بالبناء الفوضوي و بالأخص منه القصديري، حيث اتسعت و انتشرت في شكل أحياء كاملة بسبب ظاهرة الإرهاب التي أدت إلى نزوح و هجرة الكثير من المواطنين إلى أماكن أكثر أمنا.

و تجدر الإشارة، أن مصالح الغابات هي بدورها تؤدي هذا الدور تبعا للقانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات الذي يؤهل هذه المصالح بتتبع المخالفات و وقاية الأراضي الغابية من كل مظاهر البناء الفوضوي و مكافحتها.

غير أنه في الممارسة الميدانية، نلاحظ أنه لا توجد فرق مختصة من الدرك مهمتها متابعة و مراقبة أشغال البناء خارج المحيط العمراني، فكل عون أو ضابط يمكن أن يقوم بهذا الدور، فمعنى ذلك أن هناك نقص ملحوظ في الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي و التصدي لها من قبل هذه الجهة من الضبطية الإدارية، و بالتالي الأراضي الفلاحية الخصبة و الخصبة جدا معرضة للتشويه و التلف بالبناء غير المراقب للخرسانة. فمهمة الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي و مكافحتها لا تدخل ضمن أولويات الدرك الوطني، فدورها يقتصر أساسا في تقديم يد المساعدة لأعضاء المصالح التقنية للبلدية المكلفون

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر، 2000، ص 79،78.

بمراقبة الأشغال في حالة تعرضهم للمشاكل أو للعرقلة في تأدية مهامهم المتعلقة بالمراقبة لأشغال البناء.

و بالتالي، يمكن القول بأن المراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني ضعيفة و يتطلب الأمر تنظيم و تفعيل هذه المسألة سواء بنص تشريعي أو تنظيمي حتى يمكن وقاية ما يمكن وقيته قبل أن تكتسح الإسمنت و الحديد ما تبقى من الأراضي الفلاحية و التي لا تتعدى 3% من مجموع أراضي الوطن<sup>1</sup>.

## 2- أعوان و ضباط الأمن الوطني:

نظرا لحجم وحدة البناء الفوضوي و انتشاره و اكتساحه لمختلف أحياء المدن، و من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء و التعمير على أرض الميدان، فقد أنشأت الدولة جهاز ينتمي لسك الأمن الوطني مختص في حماية البيئة و التعمير، و هذا الجهاز يسمى بجهاز التعمير و حماية البيئة "PUPE"<sup>2</sup>.

و قد أستحدث هذا الجهاز بمقتضى مقرر رقم 5078 المؤرخة في 1983/05/08، أولا على مستوى العاصمة ليتمدد بعد ذلك إلى باقي الولايات، غير أن نشاط هذه الوحدات جمد سنة 1991 بمقرر رقم 4135 المؤرخة في 1991/07/21 بسبب ظهور آفة الإرهاب، إلا أن اتساع ظاهرة البناء الفوضوي و عدم احترام القواعد المنظمة لعمليات البناء و التعمير، أدت بالسلطات إلى إعادة التفكير في إعادة تنشيط لهذه الوحدات أساسا في المناطق الحضرية وفق مخطط إعادة تنشيط لوحدات جهاز التعمير "PUPE" على مستوى الوطن<sup>3</sup>.

و دور جهاز الشرطة للتعمير يتمثل في:

- التوعية و الإعلام للمواطنين من خلال حملات إعلامية بمساهمة و مشاركة المصالح التقنية المعنية و بالاستعانة بوسائل الإعلام المحلية و تغطية المحيط أو المجال

<sup>1</sup> بشير التيجاني، التهيئة العمرانية و إشكالية التحضر في الجزائر، ورقة بحث، الكويت، 2000، ص 29.

<sup>2</sup> P.U.P.E : Police d'urbanisme et de la protection de l'environnement .

<sup>3</sup> www.d.g.s.n/fr/police-urbain

الحضري من خلال القيام بدوريات و مراقبة منتظمة و مستمرة لمختلف أحياء و سكنات المدينة أي بإجراء عمليات مسح لشوارع و أحياء المدينة و الأراضي الواقعة داخل المحيط العمراني بشكل تام و دائم.

- السهر على تطبيق القوانين و الأنظمة في مادة التعمير و حماية البيئة من خلال مكافحة كل أشكال المساس بالبيئة و النظافة و الصحة العموميتين من حيث إعداد و تحرير محاضر إثبات المخالفة تكون سليمة من حيث الشكل و المضمون طبقا للنصوص التشريعية و التنظيمية السارية المفعول.

- تقديم يد المساعدة لأعوان الدولة و لأعوان البلدية المكلفون بالمراقبة الإدارية لأشغال البناء و بالأخص في حالة تعرضهم للمضايقات و للعراقيل التي تقلل و تضعف من أدائهم المهني<sup>1</sup>.

و بالرجوع إلى ارض الميدان، نلاحظ أن وحدات جهاز الشرطة للتعمير و المسماة "PUPE" متواجدة على ارض الواقع و تنشط وفق الوسائل المتاحة، إلا أن هناك عراقيل و مشاكل تنقص من فعاليتها في محاربة البناء الفوضوي و مراقبة كل أشكال البناء و التعمير الذي يحدث في النسيج العمراني و هي:

● عدم استقلالية وظيفة هذه الفرق، فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني للولاية، فتأدية وظيفة الرقابة على أشغال البناء و الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي تعد كجزء من جملة الوظائف المتعددة و المتنوعة التي تقوم بها، و بالتالي فمجهود هذه الفرق هو غير مركز و مشتت مما يؤثر سلبا على حسن الأداء.

● نقص وسائل العتاد المكتبي و وسائل النقل، إذ ما زال العمل بالآلة الراقنة القديمة دون استخدام جهاز الحاسوب أو تكنولوجيات الإعلام و الاتصال الحديثة، و لا توجد سيارة خاصة للتنقل و المتابعة الميدانية، إذ أن التنقل و متابعة حركة البناء داخل كامل النسيج العمراني بمختلف أحيائه تتم بالمشي على الأقدام.

● غياب برامج التكوين و التربص لغرض الزيادة في قدرة الأداء، إذ من غير الممكن أن ننتظر أداء جيد في المراقبة الإدارية من شرطي بسيط أتى من مصلحة تنظيم

<sup>1</sup> بشير التيجاني ، المرجع السابق ، ص29.

حركة المرور لمراقبة و تتبع حركة البناء و العمران و ما تتضمنه هذه الأخيرة من جوانب مختلفة عديدة تقنية و قانونية و ثقافية و اجتماعية... الخ.

**ثانيا: أعوان الضبطية الإدارية لمراقبة أشغال البناء.**

و بالرجوع إلى المرسوم رقم 06-55<sup>1</sup> المؤرخ في 2006/01/30 و الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير نجد أنه جاء بجملة من الخصائص ذكرتها المادة 2 منه تجعله يتميز عن غيره من النصوص التشريعية و التنظيمية الأخرى التي سبقته.

و من خلال قراءة هذه المادة يمكننا استنتاج الملاحظات التالية:

- **من حيث الهيئة المستخدمة:** فالجديد الذي جاء به هذا النص يتمثل في أن المشرع لم يكتفي بموظفي إدارة وزارة السكن و العمران فقط بل تعدى الأمر و وسع من دائرة الموظفين الذين يشملهم التكليف إلى موظفي إدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، حيث أن هؤلاء أكثر احتكاك و أكثر قرب من المواطنين و إمكانية تحسيسهم بأهمية البناء النظامي و مضار البناء الفوضوي<sup>2</sup>.
- **من حيث المؤهل العلمي:** فالنص لم يأخذ بفكرة المتصرف الإداري مهما كانت خبرته و تجربته في ميدان التعمير و هذا خلافا لما نصت عليه المادة 2 من المرسوم رقم 95-318<sup>3</sup>، فالعملية هنا تنحصر في فكرة التأهيل التقني المتخصص فقط في الهندسة المعمارية، و الهندسة المدنية و البناء، أي في التخصصات التي لها علاقة مباشرة بمادة البناء و التعمير، فالسلك الوظيفي للأعوان المؤهلين لتولي متابعة و مراقبة الأشغال يتبعون كلهم السلك التقني لإدارتي مديرية البناء و التعمير و البلدية.
- **من حيث الخبرة في الميدان:** فبالنسبة لمفتش التعمير و رؤساء المهندسين و المهندسين الرئيسيين سواء في الهندسة المعمارية أو في الهندسة المدنية لم يشترط المشرع خبرة معينة لكون أن الرتب المهنية هذه تتطلب توافر خبرة سلفا في المهندس

<sup>1</sup> المرسوم رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 و الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير، ج. ر. ، رقم 06، 2006.

<sup>2</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 227.

<sup>3</sup> ألغي بنص المادة 20 من المرسوم 06-55.

المعني، و بالنسبة لمهندس الدولة فإنه يتطلب توافر شرط الخبرة لمدة سنتين على الأقل، بمعنى أن المهندس الجديد المتخرج من الجامعة و الحامل لمعارف علمية نظرية فهذا غير كافي لا يمكنه و لا يؤهله لتحمل المسؤولية، و بالنسبة لفئة التقنيين السامين فقد اشترط المشرع خبرة 5 سنوات و أن يكون من ضمن مستخدمي إدارة وزارة السكن و العمران دون إدارة البلدية. أما بالنسبة لفئة التقنيين و على خلاف الحال بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 95-318، فقد تم الاستغناء عن خدماتها في هذا النص التنظيمي.

- **من حيث أداء اليمين:** نلاحظ أن النص التنظيمي رقم 06-55 على غرار المرسوم التنفيذي رقم 95-318 لم يتطرق إلى فكرة أداء اليمين، و بالتالي حتى يكون هؤلاء الموظفون المكلفون بمراقبة البناء قيد الإنجاز سواء العاملين بإدارة البلدية أو بإدارة مديرية البناء و التعمير محلفين بصفة رسمية، فيجب الرجوع إلى نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05.

- **من حيث تحديد و ضبط القائمة الاسمية:** إن الموظفين المؤهلين<sup>1</sup> لتولي مسؤولية مراقبة الأشغال قيد الإنجاز يحددون و يرتبون على أساس الشروط المذكورة في المادة 2 من المرسوم رقم 06-55 الذي يقوم على معيار الخبرة و الشهادة العلمية و الانتماء إلى السلك التقني بإدارتي مديرية البناء و التعمير للبلدية و الوزارة، و يتم ذلك وفق قائمة اسمية و مقرر يتم إعدادها في إطار عمل مشترك بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة العدل و وزارة السكن و التعمير، إذ ليس كل موظف يتوفر على الشروط المذكورة في المادة 2 من المرسوم رقم 06-55 من حيث توافر التأهيل العلمي و الخبرة في ميدان التعمير يعد كموظف مؤهل لمراقبة أشغال البناء فهذه الشروط تعد ضرورية و لكنها غير كافية بل يجب أن يتضمن اسم الموظف ضمن القائمة المعدة لهذا الغرض و المصادق عليها بمقرر مشترك للوزارات الثلاث الداخلية و العدل و التعمير و هذا يدخل ضمن الوقاية و حماية المصلحة الخاصة من

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 06-55 ، و الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير.

التعسف الإداري و جعل حق البناء في منأ من تحرشات من بعض الموظفين غير المحلفين<sup>1</sup>.

- من حيث التكاليف المهني: و يعد هذا من بين ما جاء به المرسوم من جديد، إذ أنه حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أن أعوان الدولة و الجماعات المحلية المؤهلون، حسب المادة 2 و 3 منه يزودون بتكاليف مهني خاص لغرض استظهاره أثناء قيامهم بمهمة المراقبة لأشغال البناء قيد الإنجاز أثناء زيارتهم لمختلف ورشات البناء سواء للقطاع الخاص أو العام، أي قبل مباشرة عملية التحقيق و طلب الوثائق البيانية و الأسانيد المكتوبة يجب استظهار التكاليف المهني أولاً، و يعد هذا الإجراء كضمانة أخرى للمحافظة على حريات الأفراد و حماية حقهم في البناء. و هذا ما أكدته المادة 70 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها إذ تنص على أنه « في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان تكاليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، و يلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة الرقابة...» فالتكاليف المهني يسلم من قبل:

:. الوالي و هذا بالنسبة للموظفين المؤهلين و العاملين في إدارة البلدية و ليس

رئيس البلدية و هذه تعد كضمانة أخرى لصالح المستفيدين من الحق في البناء.

:. الوزير و هذا بالنسبة للموظفين المؤهلين و العاملين في إدارة وزارة التعمير

سواء المركزية أو على مستوى مديريات البناء و التعمير للولايات.

و تجدر الإشارة، أنه حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 تلغى جميع

أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-318 و بالتالي يبقى العمل فيما يخص شروط و كفاءات

تعيين الأعوان المؤهلين "لحد الساعة" هو المرسوم 06-55 دون غيره من النصوص

التشريعية و التنظيمي الأخرى.

**المطلب الثاني: كيفية ممارسة الرقابة.**

<sup>1</sup> Pierre.scoler-Couteaux, droit de l'urbanisme, 4° édition, Eyrelles, France, 2004 , p 622.

من المهام الأساسية للأعوان المؤهلون هي مراقبة أشغال البناء أثناء الإنجاز و تتمثل هذه المهمة في الزيارة الميدانية لورشات الأشغال و تحرير محاضر معاينة المخالفات و تبليغها.

### الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال.

إن الزيارة الميدانية لورشات الأشغال تتم عن طريق ضبط أنواع البناء التي يتم زيارتها و كيفية الانتقال إلى ورشات البناء و الأوقات المناسبة لذلك و الصعوبات التي يتعرض لها الأعوان خلال أداء واجباتهم.

#### أولاً: البناءات التي يتم زيارتها.

بالرجوع إلى المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 «يجب...زيارة كل البناءات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية...» فحسب هذا النص لا تتم الزيارة إلا فيما يخص البناءات قيد الإنجاز فقط، بينما المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>1</sup> و الملغاة بموجب القانون رقم 04-06<sup>2</sup> و التي تنص على أنه «...يتعين المخالفات أثناء إنجاز الأشغال و/أو بعد إتمامها...» فيمكن حسب هذا النص للأعوان المحلفون معاينة مخالفات البناء سواء أثناء الإنجاز أو بعد إتمام البناء.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يعيد حصر عملية المراقبة في الأعمال قيد الإنجاز فقط دون الأعمال المنجزة و هذا في المادة 5 منه «...يتعين...أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البناءات الجاري إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة...» .

نلاحظ من استقراء المواد السابقة الذكر أنه فيما يخص زيارة البناءات قيد الإنجاز، لا يوجد خلاف فكل النصوص تلح على وجوبية زيارتها و القيام بعملية التحقيق الميداني

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، رقم 32، 1994.

<sup>2</sup> القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، ج.ر، رقم 51، 2004.

و التأكد من وجود الوثائق اللازمة و مدى مطابقة الأشغال لها. أما فيما يخص البناءات التي تم إنجازها، فكان هناك نص وحيد الذي يؤكد على زيارة البناءات حتى و إن كانت منجزة و التأكد من مدى وجود مخالفات البناء و هو نص المادة 50 من المرسوم رقم 94-07 و لكنه ألغي.

فالمشرع هنا يفترض بأن الرقابة تكون دورية و منتظمة مستمرة و لا يمكن أن يتم إنجاز بنائية كاملة بنسبة 100% في غفلة من الأعوان المؤهلين، و تجدر الإشارة إلى أنه هناك حالات يمكن أن تحدث فيها مخالفات البناء في غفلة من الأعوان المؤهلين كما في حالة إنجاز البناء الفوضوي القصديري أو فتح نافذة أو باب مرآب في بنائية صلبة دون رخصة، و يتم ذلك نهاية الأسبوع، يوم الجمعة، لذا يرى بعض الباحثين أنه يجب أن تكون الزيارة للبناءات المنجزة أو تلك التي هي قيد الإنجاز بشكل مستمر.

#### ثانيا: المراقبة الميدانية.

تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه «يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة». فهذا يعني أن الخرجات الميدانية بهدف زيارة ورشات الأشغال لتقصي مخالفات البناء تكون في شكل جماعة من الأعوان المؤهلين يترأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أن النص لم يوضح من هم هؤلاء الأعوان، هل هم الأعوان التابعين لإدارة البلدية أو أولئك التابعين لإدارة مديرية البناء و التعمير أم أن المجموعة تضم كل الأعوان الذين ينتمون إلى البلدية و إلى مديرية البناء و التعمير معا؟ و لكن بالرجوع إلى المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، نلاحظ بأن النص يؤكد على وجود جدولين:

- جدول أول: هو جدول خاص بالخرجات الميدانية للأعوان المؤهلين التابعين لإدارة البلدية، و هذا الجدول من إعداد و إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- جدول ثاني: هو جدول خاص بالخرجات الميدانية للأعوان المؤهلين التابعين لإدارة مديرية البناء و التعمير من إعداد إشراف مدير هذه الإدارة. مع وجوبية تبادل نسخ من هذه الجداول بين الإدارتين، مما يعني أن هناك خرجات لزيارة أشغال البناء قيد

الإجازة تتم من قبل الأعوان المؤهلين التابعين لإدارة البلدية وفق البرنامج المسطر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، و أخرى تتم من قبل الأعوان المؤهلين التابعين لإدارة مديرية البناء و التعمير و تتم وفق جدول زمني معد من قبل مدير التعمير و البناء.

### ثالثا: أوقات الزيارات.

بالرجوع إلى النصوص التشريعية و التنظيمية التي تحكم هذه المسألة و تنظمها نجد أن المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 تنص على أنه «... القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت». كما أن المادة 8 من المرسوم رقم 06-55 تنص على أنه «يمكن أن تتم المراقبة...نهارا و ليلا و أثناء الراحة و أيام العطل...و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي». كما تنص المادة 9 من نفس المرسوم «تتم المراقبة...حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

- 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية،...
- 2- مدير التعمير و البناء فيما يخص المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير...».

و من هاته المواد نستنتج أن الزيارات لورشات الأشغال تكون وفق الجدول المعد لذلك من قبل كل إدارة - البلدية، مديرية البناء و التعمير- و في هذا الجدول يتم تحديد وقت الزيارة، حيث يمكن أن تتم في أي وقت في النهار أو في الليل و حتى في أيام العطل، كما يمكن أن يتم الإعلان عن تلك الزيارات أو القيام بها بشكل فجائي لقطع الطريق أمام أحد الأسباب الرئيسية المؤدية لانتشار البناء الفوضوي، لأن المخالفون يستغلون ساعات انتهاء العمل اليومي أو أيام الراحة من كل أسبوع و أيام العطل لمباشرة البناء الفوضوي.

### رابعا: صعوبات العمل.

إن العمل الميداني و تتبع و تعقب مخالفات البناء الفوضوي فيه الكثير من الصعوبات و المشاق، و بالتالي فهي تحتاج من الموظف الإداري الصبر التحمل و معرفة كيفية إدارة النقاش و الحوار مع المخالفين و القائمين على أشغال البناء.

ففي حالة الاعتراض و عرقلة العون عن القيام بمهامه فيمكن الاستعانة بالقوة العمومية<sup>1</sup> إذ تنص المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 «يمكن للأعوان المذكورين في المادة 76 أعلاه الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم» كما تنص المادة 12 من المرسوم رقم 06-55 «... يمكن الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها و معاينتها».

فالعون المؤهل لمراقبة الأشغال، حسب هذه النصوص، مجبر على أداء مهامه المنوطة به سواء بطريقة عادية أو بطريقة اللجوء إلى القوة العمومية والاستعانة في إتمام مهمة المراقبة الإدارية لمختلف ورشات الأشغال وإلا عد ذلك نكران الموظف لمهامه الإدارية والإخلال والإساءة بها.

### خامسا: الخطوات الواجبة الإتيان أثناء المراقبة الميدانية.

إن عملية الزيارة الميدانية لورشات الأشغال تتكفل بالنجاح من خلال إتباع الخطوات التالية والمتمثلة في ضبط رزنامة أو مسار الزيارة بمختلف مراحلها وخطواتها وذلك بالتحقق من الوثائق الإدارية والتقنية ومن مدى مطابقتها للأشغال المنجزة والتحقق من مواصفات الأشغال ونسبة تقدم الإنجاز.

- 1- ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال: يجب أن تضبط عملية الانطلاق إلى مختلف ورشات الأشغال بإعداد برنامج محدد يؤخذ بعين الاعتبار:
  - عدد رخص البناء المسلمة والتصاريحات بالأشغال المسجلة على مستوى إدارة البلدية.
  - عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني وخارجه.

<sup>1</sup> Djillali Adja , Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme, Berti edition, 2007,p.284.

- حالات مخالفات البناء الفوضوي المسجلة والتي تم تحرير محاضر معاينة و أخذ في شأنها قرار وأحكام بالهدم أو بالمطابقة.
- الأماكن التي يمكن أن تكون محل بناء فوضوي صلب أو قصديري.
- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة وتوجيهاته.

- وانطلاقاً من كل هذه المعطيات، يتم رسم مسار محدد، يجب إتباعه لتفعيل آلية المراقبة الإدارية ومحاصرة البناء الفوضوي بكل مظاهره وأنماطه.

2- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة: إذ تنص المادة 11 من المرسوم رقم 06-55 «بإزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكفون للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29.... بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة...». أي بمعنى، أثناء زيارة ورشات أشغال البناء سواء تابعة للقطاع الخاص أو للقطاع العام وقبل طلب من القائمين المتواجدين في مكان أشغال البناء تسليم الوثائق المكتوبة والبيانية لغرض التحقق منها ومن مدى مطابقة الأشغال لها يجب أولاً على الأعوان المكلفين تقديم أنفسهم و توضيح صفتهم المخولة لهم قانوناً التي تخول لهم ممارسه هذه المهمة وذلك بتقديم التكليف المهني الرسمي المنصوص عليه في المادة 11 المذكورة أعلاه، وهذا ما أكدته المادة 70 من القانون رقم 08-15 والتي تنص « في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، ويلتزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة».

3- تفحص الوثائق المكتوبة والبيانية: ويتم ذلك من خلال التحقق في قرار رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة له من حيث الوجود ومن حيث الصحة باحترام الإجراءات والشكلية المطلوبة قانوناً و الآجال القانونية المنصوص عليها في هذه الوثائق.

فأول ما يتم مراقبته هو قرار رخصة البناء فيجب التحقق من وجود الرخصة في شكل قرار إداري تتوافر فيه الشكليات المطلوبة قانوناً، كما يجب على العون المكلف بالتحقيق من أن رخصة البناء مازالت صالحة الاستعمال و أن الآجال القانونية المنصوص عليها في الرخصة مازالت سارية المفعول طبقاً لأحكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم

بموجب المرسوم رقم 03-06 « تعد رخصة البناء لاجية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء»، كما أنه يجب التحقق من أن هذه الرخصة لم تسحب أو لم تلغى و كذلك يجب التمعن في محتوى هذه الرخصة، فقد تكون مشروطة بأنها تتضمن تحفظات أو التزامات مفروضة على صاحب رخصة البناء رفعها كضرورة القيام بأعمال تهيئة معينة أو بناء جدار صلب لتدعيم بناية تتواجد على منحدر لمنع انزلاق التربة أو شق طريق أو إيصال قنوات الصرف يتحمل أشغالها و مصاريفها صاحب مشروع البناء...الخ.

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

أما فيما يخص تفحص مخططات الهندسة المدنية يتم عن طريق التحقق في إمكانية التغيير في مواقع الأساسات و هيكل البناية أو في تغيير مواقع الربط في مختلف شبكات و قنوات مياه الشروب و الصرف الصحي و قنوات الغاز الطبيعي...الخ.

### **الفرع الثاني: تثبيت مخالفات البناء الفوضوي في محاضر.**

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء الفوضوي وكل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير ولهذه المحاضر حجية و وزن قانوني لا يمكن تجاهله.

و يتم إثبات مخالفات البناء الفوضوي على محاضر خاصة طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 55-06، و هذه المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تتضمن مراجع معينة تؤكد على أهميتها و حجيتها في الإثبات، إذ تنص المادة 15 من المرسوم رقم 55-06 « تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا »، فهذه المحاضر أكثر تنظيم و تعد كثرة للإصلاحات في هذا المقام.

كما أن المرسوم 06-55 قد نص على 3 محاضر حسب ما جاء في مضمون نص المادة 16 و التي تنص: « محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.»

**أولاً: مدى حجية محاضر معاينة مخالفات البناء الفوضوي.**

تنص المادة 76 مكرر2 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 «...في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس».

و يؤدي الموظفون المؤهلون لهذا الغرض أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية اليمين الآتية: " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي"، بمعنى أن الأعوان الإداريين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء هم موظفون محلفون، و هذا يعطي لأعمالهم القانونية صبغة ذات حجية لا يمكن دحضها إلا بالتزوير فقط، أي أن الجهات القضائية تقبل هذه المحاضر من حيث الأساس و هذا ما أكدته المادة 76 مكرر2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 و المادتين 15 و 66 من المرسوم رقم 06-55، فهناك الكثير من الدلالات المستنبطة من النصوص القانونية و التي تؤكد بأن المحاضر المحررة من قبل الأعوان المحلفون فيما يخص معاينة مخالفات البناء الفوضوي بعيدة عن كل شبهة أو ازدواجية في التأويل. و هذا ما أكدته المادة 14 من نفس المرسوم: « الأعوان المنصوص عليهم أعلاه، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم و ذريتهم و أفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى». و تأكيدا على استبعاد محاضر معاينة مخالفة البناء الفوضوي من كل شبهة ممكنة، فقد حرص المشرع على توسيع حالة التنافي من خلال استبعاد المحاضر المعدة من قبل العون المحلف لأفراد عائلته الذي له صلة بهم من الدرجة الأولى إلى

المحاضر المعدة لأفراد عائلته الذي له صلة بهم من الدرجة الرابعة و على هذا الأساس تنص المادة 72 من القانون رقم 15-08 « لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة ».

غير أن هذا لا يعني أن يحرم صاحب الأشغال من الطعن و التجريح في هذه المحاضر<sup>1</sup> سواء بتقديم دليل مضاد بإثبات خطأ أو إهمال جسيم من قبل المخالف في عدم التحري الجيد أو ان هناك صعوبة تقنية هندسية لم يستطع من خلالها العون المحلف من إجراء تحقيق و مطابقة كافية لإثبات أو التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات البيانية المصادق عليها... الخ

### ثانياً: تبليغ محاضر معاينة البناء الفوضوي.

إن عملية تبليغ محاضر معاينة البناء الفوضوي إلى الجهات المعنية تعد من أهم مراحل مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي، إذ يتم الانتقال من وضعية الوقاية إلى وضعية التصدي و المكافحة. غير أن توجيه نسخ من المحاضر إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و وكيل الجمهورية تختلف بحسب ما إذا كانت المخالفة بناء بدون رخصة أو بناء مخالف للرخصة كما توجه نسخ من هذه المحاضر في جميع الحالات، إلى مدير البناء و التعمير للولاية.

### 1- تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي:

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم و تنظم هذه المسألة منها:

\* القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 في المادة 76 مكرر 4 منه.

\* و المرسوم رقم 55-06 في المادة 17 منه.

\* و القانون رقم 15-08 في المادة 66 منه.

فبتكوين هذه النصوص، نلاحظ أنه يتوجب على العون بعد ملاحظة المخالفة والتأكد من مشروع بناء لا يتوفر على رخصة بناء و تحرير لمحضر معاينة يثبت فيه

<sup>1</sup> Pierre Scoler Couteaux , op.cit, p 623.

مخالفة البناء الفوضوي دون رخصة أن يرسله إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في أجل قصير<sup>1</sup> لا يتعدى 72 ساعة بعدما كان في المرسوم 07-94 عبارة عن 07 أيام، فالأجل قد قصر.

و الحكمة من تبليغ كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي بمحاضر معاينة مخالفات البناء الفوضوي هو أن هؤلاء الأشخاص هم المعنيين بتحمل مسؤولية الهدم و الإزالة لكل مظاهر البناء الفوضوي و تنظيف الإطار المبني من كل مخلفات و شوائب البناء الفوضوي.

## 2- تبليغ الجهة القضائية المختصة:

فبالرجوع للنصوص القانونية التالية:

\* المادة 18 من المرسوم رقم 55-06 «...يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني و سبعين (72) ساعة...» .

\* و المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04 «في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة...في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة».

نتوصل إلى النتيجة التالية وهي تبليغ محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا مباشرة من قبل العون المؤهل و المحرر للمحضر دون واسطة تذكر، و هذه نقطة إيجابية جدا، لأن كثيرا ما يتم تحرير محاضر للمخالفات تظل حبيسة أدراج المسؤولين، بالرغم من أن العون قد قام بواجبه القانوني.

## ب-3- تبليغ مدير البناء و التعمير:

من أجل تتبع آلية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فيما يخص ضبط و إحصاء لكل مخالفات قانون التهيئة و التعمير و كيفية تجسيد و تفعيل آلية التصدي للظاهرة على

<sup>1</sup> المادة 47 من القانون 02-82 كانت تنص على أجل أقصر و هو 24 ساعة "يرسل محضر معاينة المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ظرف أربعة و عشرين ساعة".

أرض الواقع من جهة و من أجل ضبط بطاقة وطنية فيما يخص الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي على المستوى الوطني من جهة أخرى، يجب على الأعوان المعنيين إرسال كل المحاضر سواء تلك المتعلقة بمخالفات البناء الفوضوي دون رخصة أو تلك المتعلقة بالبناء الفوضوي المخالف لأحكام و قواعد رخصة البناء<sup>1</sup> إلى مدير البناء و التعمير.

#### ب-4- تبليغ المخالف:

نلاحظ أن أغلب النصوص التشريعية و التنظيمية لم تنص على ضرورة تبليغ المعني المخالف لقواعد قانون التعمير بأية نسخة من المحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين، لكون أن مسألة التبليغ للمخالف لا فائدة منها لكون أن المخالفة قائمة و مجسدة في شكل واقعة مادية أو أنه من الصعب تبليغ المحاضر في ورشات البناء الفوضوي لسبب بسيط و هو أن أشغال البناء لا تتم في أوقات عمل الموظفين بل تتم بسرعة كبيرة خارج أوقات العمل و في أيام العطل و الأعياد و حتى في الليل و تتم عادة في إطار التطوع بما يسمى "التويذة". غير أنه من جهة أخرى و في إطار المحافظة على التوازن بين المصلحتين العامة و الخاصة و الابتعاد عن مواطن الشبهة في المحاضر، إذ قد تكون هذه الأخيرة كيدية يراد منها الانتقام أساسا و التعسف في استعمال السلطة و الحد و فرملة الحق في البناء و الذي يعد أحد الحقوق الأساسية المرتبطة بحق الملكية المضمون دستوريا. و النص الوحيد الذي تطرق إلى مسألة إبلاغ المخالف بنسخة من محضر إثبات و معاينة مخالفة البناء الفوضوي قد ألغي و هو نص المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 و التي تنص «تبليغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع و في حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة المولوية لمعاينة المخالفة».

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، و الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير.

## المبحث الثاني: دور القضاء في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي.

إن معرفة الدور الذي يلعبه القضاء في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي يقتضي معرفة من هو القاضي المختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، وطريقة الاتصال بالجهة القضائية المختصة ومنه يمكن القول أن القاضي أو الجهة القضائية التي لها الاختصاص في المنازعات المرتبطة بالمخالفات المرتكبة خرقا لقواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup> هي: القضاء الإداري، القضاء الجزائي والقضاء المدني.

### المطلب الأول: القضاء الإداري.

سبق و أن أعطينا عدة تعريفات لرخصة البناء, ومن بين هذه التعريفات هي " رخصة البناء هي قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة...", و بما أنها عبارة عن قرار إداري يكون من الطبيعي أن أي نزاع يتعلق برخصة البناء يكون نزاعا إداريا يختص به القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادتين 800 و801 من قانون إجراءات مدنية والإدارية<sup>2</sup>.

والنزاعات التي تتعلق برخصة البناء تكون إما بخصوص رفض منح الرخصة، أو منحها بطرق مخالفة للقانون أو معاينة الإدارة لمخالفة الرخصة... إلخ

### الفرع الأول: أطراف و إجراءات الدعوى

إن المرسوم التشريعي 94-07 كان ينص في مادته 52 و التي ألغيت بموجب القانون رقم 04-06 على أن الشخص الذي له الصفة في رفع الدعوى أمام القاضي الإداري في حالة البناء المخالف لرخصة البناء هو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

غير أن عدم فعالية هذه المادة والنقص الفادح فيها من حيث آجال إخطار رئيس المجلس الشعبي للجهة القضائية المختصة أدى بالمشروع إلى القيام بتعديلات وتدارك تلك

<sup>1</sup> ليلي زروقي، محاضرات حول قانون التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري لسنة 2007، أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء.

<sup>2</sup> قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الثغرات وذلك في المادة 13 من القانون 05/04<sup>1</sup> ومادة 66 من القانون 15/08 وأصبح صاحب الصفة في الاتصال بالقضاء هو الموظف المؤهل والمحلف الذي يقوم بتحرير محضر معاينة المخالفة وإرساله إلى الجهة القضائية المختصة .

إن المشرع ومن خلال أحكام المادة 13 من قانون 04-05 والتي تضيف المادة 76 مكرر 5 إلى القانون 29-90 يبدي اهتماما أكثر بعدم إضاعة الوقت والسرعة في الإجراءات حيث أن العون المؤهل المحرر للمحضر يجب عليه إرساله إلى الجهة القضائية المختصة خلال أجل 72 ساعة.

حيث أن الدعوى تهدف أولا إلى تثبيت أمر توقيف الأشغال ، وعليه فإن القاضي عليه التأكد من صحة القرار توقيف الأشغال فإن اقتنع بصحته يقوم بتثبيت وقف الأشغال ثم يأمر إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا وذلك خلال أجل يحدده بحسب سلطته التقديرية

أما إذا لم يقتنع القاضي بما جاء في محضر إثبات المخالفة المحرر من قبل الموظف المؤهل أو أن المدعى عليه والمتهم بإقامة بناية فوضوية ، قدم خبرة مضادة كشهادة مهندس خبير أو صور فوتوغرافية أو أي دليل آخر ينفي صحة ما جاء في المحضر، فإن القاضي قد يقضي بعدم وقف الأشغال ، وذلك لأن المحاضر المحررة من قبل الموظفين المؤهلين والمحلفين تعد ثابتة إلى أن يثبت العكس<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: صدور الحكم و تنفيذه.

كما سبق الذكر قد يصدر القاضي حكما إما بمطابقة البناء أو هدمه سواء كان الهدم جزئيا أو كليا وذلك خلال أجل يحدده القاضي بحسب سلطته التقديرية.

وبعد ذلك تأتي مرحلة التنفيذ ، والتي تتم إما بمبادرة المخالف أو بتدخل من الإدارة في حالة امتناع هذا المخالف عن تنفيذ ما جاء في منطوق الحكم .

<sup>1</sup> المادة 13 من قانون 05-04 تضيف المادة 76 مكرر 5 إلى قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة التعمير.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر 2 من القانون 29-90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04.

أولاً: حالة مبادرة المخالف .

ويكون ذلك في حالة استجابة صاحب البناية الفوضوية لما جاء في محتوى الحكم القضائي والالتزام بتنفيذه سواء بمطابقة البناية وجعلها تتماشى مع رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها ، أو بالهدم الكلي أو الجزئي.

ثانياً: حالة امتناع المخالف.

أي عدم استجابة صاحب البناية الفوضوية وامتناعه عن تطبيق ما جاء في منطوق الحكم وهي في حالة العادية من الناحية العملية، كاستمراره في أشغال البناء الفوضوي أو امتناعه عن الهدم الجزئي أو الكلي الذي أمر به القاضي الإداري .

ففي هذه الحالة تتدخل الإدارة ممثلة في الرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً بطريق تلقائية بتنفيذ الأشغال المقررة في الحكم القضائي ، وذلك على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 13 من قانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

## المطلب الثاني: القضاء الجزائي والمدني.

بالإضافة إلى اختصاص القاضي الإداري فإن كل من القاضي الجزائي والقاضي المدني يمكن أن يعود لهما الاختصاص في النزاعات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير . فقد أورد المشرع نصوص خاصة في مختلف القوانين المؤطرة للبناء والتعمير تجرم عملية البناء الفوضوي كما أن البناء الفوضوي قد يسبب ضررا للغير، والقاضي المدني في هذه الحالة هو المختص في نظر الدعوى المقامة من الغير المتضرر.

### الفرع الأول: القضاء الجزائي.

يتحدد دور القضاء الجزائي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال تحريك الدعوى العمومية، و ضبط أركان الجريمة وينتهي بإصدار حكم قضائي يحدد العقوبة اللازمة.

ويتصل القاضي الجزائي بالدعوى من خلال المحضر المرسل إليه من طرف العون المؤهل والمكلف، وذلك تطبيقا لأحكام المادة13 من القانون 04/05 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06، كما تنص المادة66 الفقرة 03 من القانون رقم 15/08 : "يرسل المحضر خلال اثنتي و سبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة".

كما يتم تحريك الدعوى العمومية بالإدعاء المدني أمام قاضي التحقيق من كل من له مصلحة، بما في ذلك جمعيات حماية المحيط التي أدرجت ضمن أهدافها حماية البيئة والعمران وهذا ما نصت عليه المادة 74 من القانون رقم 29/90 على أنه "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف المدني فيما يتعلق بالمخالف لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير " .

وتحرك الدعوى العمومية ضد كل من مستعملي الأراضي والمستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو كل شخص مسؤول عن تنفيذ الأشغال متجاهلا الالتزامات التي تفرضها قوانين التهيئة و التعمير و التنظيمات السارية المفعول<sup>1</sup>.

أولاً: أركان جرائم البناء الفوضوي.

كأي جريمة أخرى تتشكل من الركن الشرعي والركن المادي والركن المعنوي.

1- الركن الشرعي: بعدما كان الركن الشرعي يتجسد في مادة واحدة في القانون 90-29 وهي المادة 77 والتي تنص "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى مخالفة..."، حيث أن هذه المادة لم تحدد بالتدقيق الأفعال المجرمة بل ذكرتها بصفة مجردة.

غير أنه وبصدور القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، فإن الركن الشرعي أصبح يتجسد في عدة مواد (19مادة) حيث لكل نوع من جرائم البناء الفوضوي مادة تقابلها في هذا القانون.

2-الركن المادي: إن الركن المادي لجريمة البناء الفوضوي يتمثل في مباشرة تنفيذ أشغال البناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء ، أو البناء بشكل مخالف للرخصة.

أ- تنفيذ أشغال البناء بدون رخصة: ويأخذ عدة فرضيات فقد يكون في حالة عدم الطلب رخصة البناء إطلاقاً، أو في حالة طلب الرخصة وعدم الحصول عليها، أي رفض طلبه أو أجل البث فيه ورغم ذلك بدأ في البناء.

<sup>1</sup> المادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

ب- البناء المخالف للرخصة: ويتم ذلك من خلال عدم احترام التحفظات و الالتزامات المرفقة مع الترخيص بالبناء ، أو بسقوط آجال رخصة البناء ، أو مخالفة المخططات الهندسية عند تنفيذ البناء ، فقد أوجب المشرع أن يتم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية<sup>1</sup> .

3-الركن المعنوي: إن جرائم البناء الفوضوي بمختلف أنواعها هي جرائم عمدية ، يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي فيجب على المتهم العلم بأن ما يقوم به من أشغال البناء تستلزم الحصول المسبق على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة<sup>2</sup>، ولا يمكن له الدفع بالجهل بهذه الجرائم.

ثانيا: صدور الحكم القضائي.

ففي حالة الإدانة ينطق القاضي الجزائي بالعقوبة المناسبة ، وذلك حسب نوع جريمة البناء الفوضوي بالإضافة إلى ذلك يمكن أن يأمر ببعض الإجراءات لتصحيح وضعية بعض البناءات التي جاءت مخالفة لقواعد البناء والتعمير ، فقد يحكم القاضي الجزائي إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده في منطوق الحكم و ذلك حسب المادة 13 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 والعقوبة تتمثل في فرض غرامات مالية على المخالفين وهذا في حالة القيام بجريمة البناء الفوضوي لأول مرة ، أما في حالة العود، أي القيام ببناء فوضوي آخر بعد إدانة سابقة ، فتضاعف الغرامة زائد عقوبة الحبس.

---

<sup>1</sup> سمير عبد السميع الأوزن ، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين في التشييد ، مكتبة و مطبعة الأشغال الفنية، مصر، 2000، ص35، و أنظر أيضا حامد الشريف، المرجع السابق، ص114.

<sup>2</sup> سمير عبد السميع الأوزن، المرجع السابق، ص34.

## الفرع الثاني: القضاء المدني.

إن المخالف لقواعد التهيئة والتعمير يعد مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الغير من جراء البناء الفوضوية المنجزة ، حيث أن الغير المتضرر يقوم برفع دعوى مدنية ، يطالب فيها إما بتعويض العيني ، أي بإزالة ما تم بناؤه فوضوياً أو بالتعويض النقدي في حالات معينة.

ولكي تقوم المسؤولية المدنية هنا يجب توافر الأركان والمتمثلة في الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

### أولاً: الخطأ.

الخطأ في هذه الحالة يتمثل في القيام بأشغال البناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو القيام بها بطريقة مخالفة لما جاء في القرار الرخصة.

### ثانياً: الضرر.

يجب على المدعي أن يثبت أن البناء الفوضوي الذي أنجزه المدعى عليه قد تسبب له في أضرار شخصية<sup>1</sup>، أي أصابه ضرر فعلي، مثال ذلك، أن البناء الفوضوية حجبت الشمس أو الهواء عن بناية المدعي المتضرر ، أو مستحق من الحقوق المعترف بها في القانون المدني، من حق المظل وحق الممر .....الخ.

### ثالثاً: العلاقة السببية.

أي يجب أن يكون الضرر ناتج عن الخطأ (البناء الفوضوي) كأن يكون نقص التهوية سببه هو بناء طابق إضافي بشكل فوضوي ، مما يهدد صحة وسلامة أصحاب المسكن.

وفي الأخير فالقاضي المدني إذا تأكد من قيام المسؤولية المدنية فإنه يقرر إما الحكم بتصحيح عيني أو يحكم بتعويض نقدي.

<sup>1</sup> Pierre.scoler-Couteaux, op.cit. p.p 642,643.

## 1- الحكم بالتصحيح العيني:

وهنا يحكم القاضي بالمطابقة أو الهدم و إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى، والأساس القانوني الذي يستند إليه القاضي المدني في النطق بالإجراءات المصححة هو نص المادة 173 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على ما يلي "إذا التزم المدين بالامتثال عن عمل أو أخل بهذا الالتزام، جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفاً بالالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين".

## 2- الحكم بالتعويض العيني :

إن البناية الفوضوية هي مصدر إزعاج غير مألوف للجوار<sup>1</sup>، والأساس القانوني المستند عليه من طرف القاضي هنا هو نص المادة 124 من القانون المدني: "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

---

<sup>1</sup> Ibid, p.p 642.643.

## الخاتمة:

لقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بعديد الآليات القانونية و التي تم التطرق لأهمها في الفصل الأول و الثاني من هذه المذكرة ، و التي لم تصدر دفعة واحدة و إنما صدرت تباعا في مجموعة قانونية متنوعة ، إلا أن العناصر الأساسية في هذا التنظيم عرفت الانطلاقة الفعلية لها و بمظاهرها الحالية خاصة مع صدور قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير سنة 1990 في إطار التوجه الجديد للدولة الجزائرية.

و رغم هذه الترسانة الردعية ، و صرامة التقييدات التي وضعها القانون ، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا ، حيث يتزايد يوميا و على مرأى من السلطات عدد المباني الفوضوية دون أي تدخل ، فالإحصائيات و المعطيات تبين أن عدد قليل فقط من المباني المخالفة للتشريعات و التي أحصتها المصالح المختصة تم هدمها ، و الواقع أن الإدارة (الجماعات المحلية) تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب ، التي تطبع في أغلب الأحوال هذه العملية ، أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية أو لعجزها عن توفير المأوى بعد الإخلاء القسري لأصحاب هذه المباني.

كما أن هذه الترسانة من القوانين و الآليات التي أوجدها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة و تامة ، و ذلك بسبب خصوصية المجتمع و العمران و خاصة و أن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية ، مما يجعل من الصعب تبنيتها و تطبيقها على أرض الواقع بسبب مجانبتها للهوية الوطنية ، و بسبب عدم تفعيل آليات التشاور و التحاور مع أصحاب الأراضي المشمولة عند إعداد المخططات ، مما يجعل من المخططات العمرانية مجرد رسومات لا ترقى إلى وسائل تنفيذ يمكن تطبيق محتواها على أرض الواقع ، و أيضا نقص التغطية الإشهارية اللازمة من أجل إعلام المواطنين و تحفيزهم من أجل المشاركة و إبداء آرائهم.

إن طالبي رخصة البناء قد يتعرضون إلى التعسف الإداري، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة، و التي قد تحرمهم من حق البناء و الذي يعد أحد أوجه حق الملكية ، مما يدفعهم بالتالي لسلوك مسلك البناء الفوضوي.

كما أنه يمكن لصاحب البناية غير المستفيد من شهادة المطابقة ، الاستفادة منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء و قنوات الغاز الطبيعي و الماء الشروب و مياه الصرف الصحي ، حيث يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء و الغاز و الماء و تقديم طلب الربط رفقة نسخة من رخصة البناء ، و هذا يعني التقليل من أهمية شهادة المطابقة و التشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء ، و بقاء ورشة الأشغال مفتوحة و دائمة و هذا يتنافى مع روح قانون التهيئة و التعمير.

إن عدم الجدية في تأدية المهام و ما يصاحبها من تقليل من فاعلية آلية المراقبة الإدارية ، إذ قد تكون هناك بنايات فوضوية حرر بشأنها العديد من المحاضر و أخرى لم تحرر لها أي محضر بسبب تداخل و عدم التنظيم بين مختلف الجهات العاملة في حقل تتبع و مراقبة ورشات أشغال البناء ، كما أن حركة البناء الريفي تعاني من جهتها من الشح و قلة المراقبة ، بسبب عدم وجود فرق متخصصة تنحصر مهمتها في المتابعة و المراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني ، مما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبة معرضة للتشويه و التلف بالبناء غير المراقب.

وما يمكن ملاحظته في التشريع الجزائري هو أن جل القوانين الخاصة بمجال البناء و التعمير هي نصوص تنظيمية إدارية اكتفى المشرع فيها على النص على عقوبة الغرامة و التي تعد زهيدة مقارنة مع جسامة الفعل المقترف، و التي لا ترتب أي ردع في نفسية المخالفين، كما أنه نص على عقوبة الحبس في حالة العود فقط و المحددة بعدة أشهر فقط ، وهذا ما يؤخذ على المشرع الجزائري في هذا الصدد.

لذا حاولنا في هذا المقام، و في ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات، أن نضع جملة من النصائح التي ربما تكون مناسبة لحل المشكلات و تدليل العقبات، يمكن الاستفادة منها، و هي:

- إشراك المواطنين و الجمعيات و الجامعات و مراكز البحث في صياغة المخططات و البرامج و الأهداف، و ذلك بنشر المعلومات عبر الأنترنت و المواقع الإلكترونية.
- محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي، و ما قد ينجر عنه من مخاطر تضر المواطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى.
- تفعيل دور شرطة العمران و إعطائها استقلالية أكبر، و ذلك من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا و يعيق التنمية المستدامة.
- يتوجب الرفع من قيمة الغرامة المالية الموقعة في حالة البناء المخالف للقانون حتى تحقق الغرض المنشود منها و ترتب الردع في النفوس، و فرض عقوبة الحبس و الرفع من حدها الأقصى في جرائم البناء و سن عقوبة السجن في حالة الجرائم الخطيرة.
- تكوين قضاة متخصصين في العقار و التهيئة العمرانية، بكل جوانبه التقنية ذلك أن جل القضاة عند فصلهم في المنازعات العقارية يجدون أنفسهم بحاجة إلى خبير عقاري.
- و لكن و بالرغم مما يلاحظ على هذه القوانين من نقائص و غموض إلا أنها في الحقيقة قوانين هادفة تسعى إلى الإشراف على حركة المباني ، كون هذه الأخيرة تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد و ثروة بالنسبة للبلاد ، إضافة لكونها تهدف إلى مساندة التطور العمراني ذلك أن قواعد حركة البناء لا بد أن تنظم وفقا لقواعد مرسومة و لا تترك لأهواء الأفراد و ذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية الصحيحة و سلامتها من الناحية الهندسية و أدائها للخدمات المطلوبة منها و من مراقبتها . و لعل الهدف الأساسي الذي يصبوا إليه المشرع الجزائري من هذه القوانين هو المحافظة على النظام العام و الأمن العام في المجتمع و حماية أرواح المواطنين و أموالهم و منع الكوارث إذا أقيمت مباني مخالفة للأنظمة المقررة.

## قائمة المراجع

### الكتب باللغة العربية:

- 1- مقداد الهادي ، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى ،مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء،الرباط ، الطبعة الأولى،2000.
- 2- الدكتور أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996.
- 3- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، 1977.
- 4- عبد الوهاب معوض، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 5- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 6- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون رخصة، OPU، الإسكندرية، 1994.
- 7- عمار عوابدي، القانون الإداري الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 8- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار الريحانة، الجزائر، 1999.
- 9- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 10- بشير التيجاني، التهيئة العمرانية و إشكالية التحضر في الجزائر، ورقة بحث، الكويت، 2000.
- 11- سمير عبد السميع الأوزن، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين في التشييد، مكتبة و مطبعة الأشغال الفنية، مصر، 2000.

### الكتب باللغة الفرنسية:

- 1- Le Nouveau petit Larousse, Paris 1969.
- 2- RAHMANI Ahmed, Les Limites des Prérogatives des Communes en Matière de Planification Urbaine, publié par le Centre de Documentation et de Recherches Administratives, Ecole Nationale d'Administration 1990.

- 3- Ch. BENAKEZOUH, le problème qui se pose est la mauvaise gestion (crise de gestion) la mauvaise gouvernance, et non pas la crise de logements (cours de Magister 2001-2002).
- 4- D.Chabanol et J.D.convexelle ,droit pratique de l'urbanisme, ED Economica, 1988.
- 5- B.Bovay. «le permis de construire en droit vaudois».these lausanne. 1986.
- 6- Pierre.scoler-Couteaux, droit de l'urbanisme, 4° édition, Eurelles, France, 2004.
- 7- Djillali Adja , Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme, Berti edition, 2007.

#### المجلات:

- 1- بن السعدي إسماعيل " استخدام الأرض"، مجلة العلوم الإنسانية.
- 2- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، ماي 2000.
- 3- الأستاذ أحمد بن زادي، رخصة البناء، نشرة القضاة، عدد أول، 1989.
- 4- المجلة القضائية عدد أول، 2001.
- 5- المجلة القضائية، عدد 03، 1991.

#### النصوص القانونية:

- 1- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر. رقم 52 لسنة 1990.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1990، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. رقم 26 ، سنة 1991.
- 3- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر. رقم 71 لسنة 2004.

- 4- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 ، المعدل للمرسوم التنفيذي 91-177.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر. رقم 26 سنة 1991.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج.ر. رقم 51 لسنة 1991.
- 8- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- 9- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 10- المرسوم التنفيذي 91-254 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.
- 11- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 و الذي يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير.
- 13- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.
- 14- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفهرس

01	المقدمة
05	<b>الفصل الأول:</b> أهم مخططات و رخص و شهادات التعمير
06	<u>المبحث الأول:</u> المخططات المحلية للتهيئة و التعمير
07	<u>المطلب الأول:</u> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
07	الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
11	الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه
17	<u>المطلب الثاني:</u> مخطط شغل الأراضي
18	الفرع الأول: موضوع مخطط شغل الأراضي و تشكيله
24	الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه
29	المبحث الثاني: رخصة البناء و شهادة المطابقة
29	<u>المطلب الأول:</u> رخصة البناء
29	الفرع الأول: النظام القانوني لرخصة البناء
33	الفرع الثاني: أحكام منح رخصة البناء
50	<u>المطلب الثاني:</u> شهادة المطابقة
50	الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة
54	الفرع الثاني: مطابقة البناءات و إتمام إنجازها في ظل القانون رقم 15-08
66	<b>الفصل الثاني:</b> دور المراقبة الإدارية و القضاء في محاربة ظاهرة البناء الفوضوي

66	المبحث الأول: المراقبة الإدارية لأشغال البناء
67	<u>المطلب الأول: ماهية الضبطية الإدارية للتعجير</u>
67	الفرع الأول: خصائص الضبطية الإدارية للتعجير
69	الفرع الثاني: تحديد أعوان الضبطية الإدارية للتعجير
77	<u>المطلب الثاني: كيفية ممارسة الرقابة</u>
77	الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال
82	الفرع الثاني: تثبيت مخالفات البناء الفوضوي في محاضر
88	<u>المبحث الثاني: دور القضاء في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي</u>
88	<u>المطلب الأول: القضاء الإداري</u>
88	الفرع الأول: أطراف و إجراءات الدعوى
89	الفرع الثاني: صدور الحكم و تنفيذه
91	<u>المطلب الثاني: القضاء الجزائي والمدني</u>
91	الفرع الأول: القضاء الجزائي
94	الفرع الثاني: القضاء المدني
96	<u>الخاتمة</u>
99	<u>قائمة المراجع</u>
102	<u>الفهرس</u>