



## جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 2019/09

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

### دور الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير و آليات تطبيقه في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ:

- رحوي فؤاد

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

- موسى محمد

### أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)..... بوسحبة جيلالي..... رئيساً

الأستاذ(ة)..... رحوي فؤاد..... مشرفاً مقرر

الأستاذ(ة)..... بوزيد خالد..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/06

# إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

إلى كل أفراد العائلة ، و إلى إبنى الصغير خليل السلام .

إلى كل الأحباب و الأصدقاء.

إلى كل الأسرة العلمية و الجامعية.

حسبي الله الذي لا إله إلا هو، وهورب العرش العظيم، والصلاة و السلام على رسوله الكريم

---

نتقدم بالشكر الكريم إلى الأستاذ المشرف على مساعدتنا في إنجاز هذا العمل العلمي

كما نشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة المشرفين بقبولهم وحضورهم

لمناقشة هذا العمل

و نشكر كل من ساعدنا من قريب، ومن بعيد في إنجاز هذا العمل

## قائمة المختصرات

- باللغة العربية

م ت ت : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

م ش أ : مخطط شغل الأراضي

## خطة البحث

مقدمة /

الفصل الأول / النظام القانوني في ممارسة سلطات الضبط الإداري في المجال العمران

المبحث الأول / تنظيم عملية البناء عن طريق أدوات التعمير

المطلب الأول / تنظيم عملية البناء عن طريق مخططات التهيئة و التعمير

الفرع الأول / دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الفرع الثاني / دراسة مخطط شغل الأراضي

المطلب الثاني / خصائص أدوات التعمير

الفرع الأول / المجال التنموي، والتوسعي لمخططات التعمير

الفرع الثاني / القواعد الملزمة لمخططات التعمير

المبحث الثاني / تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص والشهادات العمرانية

المطلب الأول / تنظيم البناء عن طريق الرخص العمرانية

الفرع الأول / رخصة البناء

الفرع الثاني / رخصة التجزئة

الفرع الثالث / رخصة الهدم

المطلب الثاني / تنظيم عمليات البناء عن طريق الشهادات العمرانية

الفرع الأول / شهادة التعمير

الفرع الثاني / شهادة التقسيم

## الفصل الثاني/ آليات الرقابة الإدارية والقضائية في ضبط مخالفات البناء والتعمير

المبحث الأول/ الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة على أشغال البناء وضبط المخالفات

المطلب الأول/ سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة حركة البناء

الفرع الأول/ معاينة البناء في طور الإنجاز

الفرع الثاني/ الرقابة الإدارية بعد إتمام إنجاز البناء

المطلب الثاني/ الأعوان الإداريين المؤهلين للمعاينة وضبط مخالفات التعمير

الفرع الأول / الأعوان المؤهلين في ضبط المخالفات التعمير

الفرع الثاني / الإجراءات و التدابير القانونية في إثبات مخالفات البناء والتعمير

المبحث الثاني/ آثار الرقابة الميدانية في ضبط مخالفات التعمير

المطلب الأول/ صورمخالفات التعمير،والعقوبات القانونية المقررة لها.

الفرع الأول / المخالفات الناشئة عن خرق قواعد التعمير والنصوص المطبقة.

الفرع الثاني/ المخالفات الناشئة عن خرق قواعد التعمير في المناطق الخاصة.

المطلب الثاني/ آليات الرقابة والمنازعات القضائية في ظل ممارسة الضبط الإداري

لنشاطه في مجال البناء والتعمير

الفرع الأول/ دورالقضاء المدني،والجزائي في حماية حقوق الأفراد في المجال

العمراني

الفرع الثاني/ الطعن بالإلغاء في القرارات الفردية الصادرة في المجال العمران

الخاتمة /

قائمة المراجع /

## مقدمة

إستراتيجيا عملية البناء نظام معماري فني وتاريخي له من الأهمية النافذة في حياة الإنسان ،وهو أول حركة حضرية ،وديموغرافية عرفها الإنسان في تاريخه ، و يمثل أول إحتكاك مادي بشري مع الطبيعة التي يعيش فيها من حيث تكيفه معها وفق قانون الطبيعة ، ومن جهة تحديد مدى إستعدادته الذهنية والعضلية التي يتمتع بها في مواجهته للظروف المناخية والطبيعية السائدة ، حيث نجد أن الإنسان كان يتخذ من الجبال بيوتا له ، و من الكهوف و المغارات وإجتهد في بناء الأكواخ .و تسخيرمختلف الوسائل الطبيعية التي كانت تسمح له بالإقامة ،و في إعمارالمواقع والمناطق المختلفة عبركوكب الأرض .

ويعتبر موضوع البناء الوسيلة الطبيعية والمادية الأولى التي من خلالها وفرالإنسان لنفسه مجال الإستقرار والحماية والأمن عبر الزمن في تفاعله مع البيئة التي يعيش فيها .

حيث نجد مشروع البناء ورد بقوة في احكام القران الكريم في أكثر من أية ،و موقع ما يدل على أهميته الكبيرة ،سواء في المجال الفضائي الواسع ،أو بالنسبة للإنسان في تفاعله و تكيفه مع الظروف الطبيعية وأسرارها المادية .

حيث نجد أن القران الكريم يشمل على مادة البناء كموضوع و نظام معماري مذهل بكل تقنياته الفنية، و العلمية، كما انه يشمل على موضوع الإصلاح، و حماية البيئة و العمران من التخريب و الفساد ، و من الأضرار التي قد تأثر على حياة البشر حيث نجد ذلك بحكمة ربانية من خلال الآيات التالية :

- " ..... و لو كنتم في بروج مشيدة - (78)النساء "

- " ..الذي جعل لكم الأرض فراشا و السماء بناء- البقرة (22)"

- " و إذ جعلنا البيت مثابة للناس وامنا- البقرة (125)"

- " ..... و لا تفسد في الأرض بعد إصلاحها ... (55) الأعراف."

- " .... تتخذون من سهولها قصورا،وتتحتونا الجبال بيوتا ... (64) الأعراف "

- "و السماء بناها بغير عمد ترونها" - " و السماء بنيناها بأيد و إن لموسعون.. (47) الذريات"

- " و الأرض وماطحها - الشمس (06) " ، " وإلى الجبال كيف نصبت (19) الغاشية"

- " و إلى الأرض كيف سطحت (20)الغاشية " . " و هذا البلد الأمين (02) التين " .

- " ... فقالوا ابنوا عليهم بنينا ... (21) الكهف "

- " .... و السماء ذات الحبك.... (07) الذاريات"

- " اتوني زبر الحديد حتى إذا ساوى بين الصدفين قال انفخوحتى إذا جعله نارا اتوني افرغ عليه قطرا (96)فما استطعوا أن يظهره و ما استطعوا له نقبا – (97)الكهف"<sup>1</sup>

و هنا نرى مدى تقنية و اهمية الحديد في البناء التي وردت في القران والمستعملة حديثا بقوة في التهيئة العمرانية و في مختلف المجالات و النشاطات الحيوية .

~ كما أن البناء لم يقتصر على فئة البشر فقط بل تعداه إلى فئة الطيور التي تقوم ببناء أوكارها بطريقة فنية وأشكال هندسية رائعة ، وصنف الحشرات التي تقوم ببناء مساكنها وفق نظام عمراني دقيق من حيث الشكل الهندسي و من حيث إختيار مواقع البناء من أجل توفير الحماية و الأمن و دورها في المحافظة على البيئة و صنف الأسماك التي تقوم ببناء قواعدها تحت مياه المحيطات و البحار و نذكر من ذلك النمل ، والعنكبوت، و النحل والتي وردت بشأنها الآيات الكريمة التالية:

- "... كمثل العنكبوت إتخذت بيتا وإن او هن البيوت لبيت العنكبوت....(41) العنكبوت ."

- "... قالت نملة يا أيها النمل أدخلوا مساكنكم.... (18) النمل ."

-".واوحى ربك إلى النحل أن إتخذي من الجبال بيوتا ومن الشجر ومما يعرشون(68)النحل"<sup>2</sup>

~ و قد تطرق إلى موضوع البناء والعمران العلامة عبدالرحمان ابن خلدون في كتابه المقدمة ، حيث تطرق فيه إلى كيفية بناء المدن و القرى و الإقامة فيها و تحقيق الأمن و السلام بشريا ، والكثير من الباحثين القدماء والعلاماء من مختلف الحضرات التي سبقتنا في ذلك سواء في الحضارة الإغريقية ، او الحضارة الرومانية ، او الحضارة البيزنطية ، البابلية أو الأثورية ، والحضارة الصينية، والحضارة الإسلامية .

~ و قد عرفت الشعوب التي سبقتنا بألاف السنين عملية البناء ، و التي يمتد أثارها إلى يومنا هذا ، وهو ما يصنف حاضرا ضمن المناطق الأثرية والمحميات بقوة القانون ، والتي تمثل تركيبات معمارية مختلفة من قصور، ومساجد ، و كنائس و مساكن عملاقة و مدن بأكملها تدل بوضوح على مدى أهمية ، و إهتمام الإنسان بموضوع البناء ، كمادة حضرية و علمية بامتياز منذ زمن بعيد.

و يأتي مدلول البناء من حيث الأهمية اللفظية والإصطلاحية بعد كلمة الخلق ،ومن أنماطه و صورته التي تدرج ضمن مقوماته ، الفن الهندسي والشكلي للبناء، الإبداع في البناء، الإنشاء، الإنشاز، النسيج العمراني، الحبك ، الإنجاز ، إقامة ، التشييد ، الزخرفة الفنية ، النحت.و ما إلى ذلك .....

<sup>1</sup> - ( الآية/22-61-78-125 البقرة)- ( الآية/ 55-64 آل عمران)- ( الآية/19-20 الغاشية)- (الآية/ 06 الشمس)- (الآية/02 التين)-  
(الآية/21-96-97 الكهف) ( الآية / 47-07-الذاريات ).  
<sup>2</sup> - (41) العنكبوت، (18) النمل، (68)النحل.

~ حيث تطورت المجتمعات على مر الزمن وعبر كامل الأقاليم الجغرافية للأرض و حسب طبيعة كل دولة و موقعها تطورا كبيرا في مجال البناء والتعمير، يختلف باختلاف النظام العمراني والقانوني لكل دولة، حيث ظهرت فيها المدن العملاقة والمدن الصغيرة و المتوسطة بأحجام مختلفة و نمط عمراني نوعي مختلف حسب طبيعة كل منطقة التي تبرز وتكرس العقلية القانونية العمرانية والفكرية لكل منطقة حسب طبيعة المهارات والتقنيات الفنية المكتسبة في مجال البناء و التعمير على مختلف أشكالها وأنواعها الهندسية التي تتمتع بها كل دولة ، ومدى احترامها لجملة القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم هذا المجال الذي انتشر بسرعة مذهلة عبر كوكبنا الأرضي وإستهلاك الملايين من الهكتارات الأرضية سواء تعلق الأمر بالبنية التحتية للمجمعات السكنية، أو المناطق المخصصة للاستثمار على شتى أنواعها والمناطق المستصلحة والمعدة للاستهلاك الوطني حسب احتياجات الدولة ونظامها ، و من جهة أخرى نرى مدى الانتشار الفوضوي للبناءات سواء ذات طابع سكني ، أو صناعي أو خدماتي حسب طبيعة السكن المعد لها ، و ذلك على حساب المناطق الجغرافية المصنفة اقتصاديا و الموجهة للاستثمار المستقبلي زراعيًا أو اقتصاديا أو محميات طبيعية من الدرجة الخاصة حسب طبيعة كل دولة، ومنطقة عبر إقليم نفس الدولة

و في إطار مراقبة حركة البناء والعمران لجأت معظم دول العالم ، وعلى غرارها الدولة الجزائرية حيث تأثر المشرع الجزائري بما وصلت إليه الدول الأخرى من تجارب في مجال ضبط عملية البناء و التعمير وتوجيهها في إنتاج سند ، ونظام قانوني يحدد الكيفية و الطرق التقنية، والشروط الإدارية في ضبط عمليات استغلال العقارات الموجهة للبناء على مختلف أصنافها القانونية، وتحديد الأساليب والدراسات التقنية الكفيلة بضمان التوزيع المتوازن للأنشطة البشرية المختلفة في المجال العمراني .

و من جهة أخرى و كإستراتيجية عامة و في إطار تحديد موضوع الضبط الإداري فيما يتعلق بمظاهر النشاط الضبطي في المجال العمراني، والمقصود بها الصلاحيات و الاختصاصات التي تمارسها هيئات الضبط العمراني ، والإجراءات والشروط التي تعتمد عليها في ممارسة نشاطها الضبطي و الإداري وهذا في مجال تحقيق أهدافها ومصالحها العامة المتعلقة بالمجتمع و الذي يشمل كافة إقليم الدولة بدون إستثناء ، وذلك بغية فرض النظام العام وصيانته داخل المجتمع و من خلال ذلك يجيز لها اللجوء إلى مختلف الوسائل و الإجراءات المناسبة في تحقيق أهدافها الضبطية التي تدرج في إطار تحقيق و حماية النظام العام من خلال التوجيه ، والمراقبة ، و المتابعة و فرض العقوبات المناسبة حسب طبيعة كل عملية عمرانية المحددة قانونا سواء تعلق الأمر بالبناء أو الهدم أو الترميم أو أي طبيعة أخرى للبناء تدخل ضمن قانون البناء والتعمير المعتمد في الدولة .

و تجدر بنا الإشارة إلى تحديد المقصود بقانون العمران بصفة عامة – فهو يمثل مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال – و عرف بأنه مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة و

التوسع العمران – كما عرف بأنه القواعد التي تنظم الأهداف العامة و تراقب استعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري لشغله .

و من خلال ما سبق ذكره من تعاريف بمختلف مفاهيمها، يمكن تحديد تعريف قانون العمران بأنه مجموعة القواعد القانونية و التقنية التي تحكم و تنظم النشاط العمراني.

و بما أن مهام و وظيفة الضبط الإداري تتمحور حول فكرة تقييد الحريات الفردية بما يتماشى مع المصلحة العامة للمجتمع ، و يربط هذه العلاقة بين مصطلحي الضبط الإداري و التعمير و البناء ، يمكننا تعريف الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير بأنه – نشاط إداري ينطوي على تقييد الحريات الفردية في إطار حماية النظام العام من تهديد أو أي ضرر قد يلحقه ، وأهمية تنظيم عملية التوسع العمراني الذي يعتبر من أولويات السياسة العامة في اختصاصات الضبط الإداري ، وهو ما يجيز للجهة الإدارية من إتخاذ مختلف الإجراءات و الأساليب الضرورية الكفيلة بضمان تحقيق الغايات و الأهداف المرجوة من النشاط الضبط العمراني – لذلك يتميز الضبط الإداري في اختصاصه المتعلق بالبناء و التعمير بازدواجية ، فهو من جهة ضبط وقائي و تنظيمي ، حيث يهدف بالدرجة الأولى إلى صيانة النظام العام في مفهومه الواسع و المتطور باحتوائه للتجمعات العمرانية من كل إخلال و عشوائية ، و من جهة ثانية تنظيم عملية التوسع السكاني في مجاله العمراني ، و السيطرة على النمو الديموغرافي و التحكم في الانتشار السكاني ، و الآثار السلبية التي قد تنشأ جراء التوسع العمراني الغير قانوني أي الفوضوي على حساب المناطق المصنفة ضمن المساحات الخاصة و التي تتمتع بحماية قانونية مميزة أو غير قابلة للبناء نظرا لأهميتها الوطنية سواء اقتصاديا أو عسكريا أو سياحيا حسب خصوصيتها عن باقي المناطق الأخرى العادية .

حيث اهتم المشرع الجزائري بالقطاع العمراني و موضوع البناء اهتمام كبير وأصدر بشأنه الكثير من النصوص القانونية المتعاقبة ذات الطابع التنظيمي ، و تحديد الإجراءات الإدارية و الردعية والشروط القانونية ، و الفنية التي تتماشى و موضوع العمران و حسب طبيعة البناء و يعتبر تدخل الدولة هنا في هذا المجال الحساس أمر ضروري ، و بالغ الأهمية خاصة من الناحية التنظيمية و لاسيما في مجال بناء البنية التحتية من المرافق العامة التي تعتمد عليها الدولة في هذا الجانب كقوة ردعية ، و جهة إدارية ، و دورها في تحديد التركيبة الاجتماعية ، و متابعة النمو الديموغرافي للمجتمع ، و توزيع السكاني حسب المناطق الوطنية ، و تحديد نسبة الإحصائيات لفئات المجتمع ، و النمط السكني، و مدى توفر المرافق الخدمائية للمجتمع كما و نوعا ، و تطورها تبعا لتطور الظروف الاقتصادية و الحضارية البشرية ، و إيجاد الحلول القانونية و الإدارية للأزمات التي قد تظهر أثناء مراحل التطور البيئي، و حاجياتها الطبيعية التي تسهر عليها الدولة باعتبارها جهة ضبط إداري نافذة .

~ حيث ظهر أول نص تشريعي متعلق بالعمران، في الأمر رقم 75- 67 المؤرخ في 1975/09/26 المنظم لرخصة البناء ثم تم إلغاؤه و ذلك بصدور القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/26 والمتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة<sup>1</sup> ، ثم صدر بعده أمر رقم 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها ، و حمايتها ، وبعدها صدر القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 و المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>2</sup> ، حيث تضمن أدوات التعمير جديدة والتي استمر العمل بها إلى غاية 1990 ، وبعدها صدر القانون رقم 90-02 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 و الذي أصبح المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران ، رغم أن المشرع عاد مرة أخرى و أصدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، و ممارسة مهنة المهندس المعماري و الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و 78 من القانون رقم 90-02 ، و قد صدر في الآونة الأخيرة المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و الذي يلغي الأحكام المخالفة له و الصادرة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

~ و نظرا لأهمية مجال البناء و التعمير و الذي يتأكد من خلال جملة القوانين الصادرة في هذا الشأن ، و مدى اهتمام الدولة بهذا القطاع الحساس ، و الذي يعكس مدى تطور الدولة الحضاري ، و الاقتصادي و مدى تحكمها في تسير المرافق العامة ، و حمايتها من الكوارث على مختلف أشكالها الطبيعية أو بتدخل بشري ، و الذي يدخل ضمن نطاق صلاحيات الضبط الإداري للدولة في كل التشريعات المتصلة بالمادة العمرانية و الذي يحدد العلاقة التناسبية بين مدى توسع المجال العمراني ، الذي يقابله توسع في مجال التدخل الضبط الإداري العمراني و ذلك عن طريق قواعد تتعلق بالضبط الإداري بما قد تتضمنه من مواد تحدد الشروط و القيود تتعلق بسلامة و حماية المواطنين ، و أمنهم ، و صحتهم أي بمعنى أخرى حماية النظام العام فيما يتعلق بالمادة البناء و التعمير ، و الذي هو المحور القانوني العام الذي تباشره ، و تصهر عليه الدولة في و جودها ، و ضمن اختصاصها القانونية و العادية في سياستها العامة في تسير نطاقها الإقليمي و تطوره ، و حمايته .

حيث أنه يمكن تفسير أن التجهيزات العمرانية ، و البنية التحتية ، و البناءات العقارية على مختلف أحجمها ، و أشكالها ، و أنواعها على أنها مقياس تعكس مدى تطور الدولة في هذا المجال ، و من جهة تعكس تطور قوانينها بكل أدواتها ، و إجراءاتها سواء كانت ضبطية

<sup>1</sup> - أمر رقم 75- 67 المؤرخ في 1975/09/26 المنظم لرخصة البناء ثم تم إلغاؤه و ذلك بصدور القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/26 و المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.

<sup>2</sup> - أمر رقم 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، و حمايتها، وبعدها صدر القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 و المتعلق بالتهيئة العمرانية.

إدارية أو تنظيمية ، أو تقنية وما مدى مساهمة الدولة للتطورات العالمية ، وما عرفته من إنجازات مذهلة في ميدان البناء والتعمير .

إلا أنه في الجزائر كانت عرضة للإنتشار الواسع لما يسمى بالبناءات الفوضوية ، حيث كان ذلك لعدة أسباب وعوامل منها عدم صدور قوانين البناء و التعمير في وقتها المناسب ، وإلى كونها تفتقر في غالب المناسبات إلى قوة الإجراءات ، وقلة الكفاءات التقنية في محاربة ظاهرة البناءات الفوضوية التي انتشرت كثيرا في الجزائر بسبب على سبيل المثال - حدوث فيضانات باب الواد بشكل رهيب أثر مباشرة على الحياة البيئية والحضرية للدولة ، و حدوث كوارث طبيعية ، نذكر منها على سبيل المثال ، زلزال بومرداس 2001-2003 والتي تبين من خلالها هشاشة النسيج العمراني لما لحقه من أضرار جسيمة في الأرواح البشرية ، وفي عدد البناءات المنهارة ، بالإضافة إلى الاعتداءات التي لحقت بالعقار الفلاحي ، والمناطق المحمية ، والتي تم تحويلها إلى مناطق حضرية ، وفي إقامة المشاريع الاقتصادية على حسابها سواء عن طريق المصادرة ، أو عن طريق نزع الملكية

و في إطار فرض الحماية القانونية اللازمة ، واحترام قواعد العمران مما اضطرت الدولة للتدخل في المجال الواسع للعمران، بصفتها قوة ضبط إدارية ، و ذلك بما تفرضه عليها الظروف العملية ، والقانونية في أداء مهامها في إطار حماية وصيانة المصلحة العامة العمرانية ، و البشرية والتي تكمن في فرض الرقابة ، والمتابعة الميدانية للمشاريع ، والمصادقة على الدراسات المتعلقة بالبناء والتعمير والتي نص عليها القانون رقم 90-29 في المادة الأولى منه/ والتي جاء فيها - يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين و وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ومنه نستنتج بقوة القانون أن تدخل الدولة في المجال البناء والتعمير ضرورة اجتماعية ، واقتصادية ، وبيئية إجبارية .

في هذا الإطار، مكن المشرع الجزائري السلطة الإدارية والمتمثلة في هيئة الضبط الإداري بمجموعة من التقنيات العملية والفنية تحت تصرفها في إطار ممارسة الرقابة على الأنشطة العمرانية ، وهذا يندرج في سياسة الدولة في المحافظة على التناسق ، والإنسجام للمباني في نسق جمالي لائق يتماشى مع المتطلبات الاجتماعية والتطورات العالمية وهو ما يعرف بنظام العام الجمالي المنصوص عليه قانونا<sup>1</sup>

حيث تظهر عمليا لهذه التقنيات التي تدخل في إطار الرقابة المسبقة و التي تفرضها الإدارة في متابعتها للأنشطة العمرانية من خلال إعداد للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذا

<sup>1</sup> - النظام العام الجمالي و النظام العام الإقتصادي ، المجلة القانونية التونسية 2008 ص ص 90-91 .

مخطط شغل الأراضي كعملية إدارية تقنية ، و قانونية تدخل ضمن أنشطة الدولة و هيئتها المتخصصة في إعداد هذه البرامج الوطنية بقوة القانون ضمن السياسة العامة للدولة في تسيير الشؤون الإدارية والتي تعتبر الأدوات التقنية والقانونية في رسم خريطة المنظومة العملية في متابعة و مراقبة الأنشطة العمرانية على مختلف أنواعها و أصنافها و التي منها تنطلق عملية التحكم في إعداد الرخص والشهادات الإدارية و القرارات التنظيمية المتعلقة بالبناء و التعمير سواء لصالح الأفراد ، او تدخل ضمن استثمار الدولة في إنجاز البنية التحتية بكل أشكالها الفنية ، و العملية كضرورة اجتماعية واقتصادية لا يمكن الاستغناء عنها و تعتبر من جهة المقياس الإداري و الفني لتحديد درجة تطور المنطقة من عدمه ، هذا من الناحية المراقبة المسبقة أو القبلية التي تمارسها الدولة إداريا على الأنشطة العمرانية في جملة القوانين المعدة لهذا الشأن ، كما تمارس الدولة رقابة بعدية أي رقابة لاحقة تكون خلال عملية البناء للمشروع ، و بعد انتهاءه ، و ذلك دائما في إطار عمل الإدارة في أداء مهامها القانونية و التقنية في مراقبة مدى تطابق مواصفات البناء للتنظيم القانوني من جهة، و من جهة أخرى مدى مطابقته للدراسات المعدة للبناء لموضوع الإنجاز والذي يهدف في غايته العامة في المحافظة على النظام العام في صحته وسلامته المتعلقة بحركة البناء و التعمير ، فإن إجراءات الضبط الإداري هنا تلعب دور مهم للغاية في مراقبة المخططات الوطنية المتعلقة بالأنشطة العمرانية .

حيث تمارس سلطة الضبط الإداري دورها العمراني هنا عن طريق أجهزتها المتخصصة في المعاينة ومراقبة المنشآت العمرانية من خلال إعداد المحاضر الميدانية و المتعلقة بمدى احترام ما جاء في برامج المخططات الوطنية من شروط و قيود و دراسات في إطار حماية و المحافظة على النظام العام للمجتمع ، في إطاره القانوني

حيث سن المشرع الجزائري عقوبات قانونية ، منها جزائية ، ومنها ما هو مدني مثل غرامات مالية تتناسب و حجم المخالفة المرتكبة طبقا للإجراءات المنصوص عليها بما في ذلك العقوبات الإدارية و التي قد تكون حسب طبيعة المخالفة فقد تكون بإيقاف الأشغال ، أو الهدم الجزئي أو الكلي للبناء ، وقد تلجأ الإدارة إلى عملية تسوية ملف البناء مع تحميل المخالف غرامات مالية تتناسب ودرجة الخطأ طبقا لما يقرره القانون وتقرير الخبرة المعاينة البناء

إلا انه و رغم السلطات ، الواسعة التي أوجدها المشرع لصالح الإدارة في إطار ممارسة صلاحياتها الإدارية و تدخلها في عملية البناء بشكل كلي قد ينتج عنه في معظم الأحيان تعارض ، واختلاف بين مصالح الإدارة و حقوق الأفراد في تسوية ملكيتهم ، وإنجاز البناء التي يريدونها حسب طبيعة ذوق الأفراد النفسي و الجمالي ، وقد يتعداه في بعض الأحيان إلى عملية نزع الملكية لتحقيق المصلحة العامة ، الأمر الذي قد ينشأ عنه خلافات ، و منازعات عقارية أو مدنية أو إدارية حسب طبيعة النزاع المثار ، بين المواطنين والإدارة

من جهة ، وبين المواطنين عندما يتعلق الأمر بتجزئة التركة العقارية ، ونكون أمام تطبيقات لقرارات التجزئة التي تصدرها الإدارة لصالح أحد الأفراد على حساب مستفيدين آخرين. حيث أنه في هذا الباب كرست النصوص القانونية و التشريعية حق الأفراد في حماية حقوقهم المشروعة قانونا من تعسف الإدارة باللجوء إلى القضاء في تحريك الدعوى بموضوع الطعن في قرارات الإدارة في حالة تجاوزها في استعمال السلطة المخولة لها و ذلك بهدف إلغاءها ، أو طلب التعويض ، أو الحكم بالتسوية بقوة القانون للوضعية العقارية في جانبها الإداري

و يتبين لنا من خلال ذلك أن سلطات الضبط العمراني لها حدود قانونية منصوص عليها و التي بموجبها نجد الإدارة خلال ممارسة نشاطها في صراع إداري ، واجتماعي بين مخططات الإدارة ، وحرية الأفراد في ممارسة حقوقهم ، ووضعياتهم الإدارية وحاجاتهم السكنية الملحة.

لذلك تدخل المشرع في مثل هذه الحالات ذات الوضعيات الصعبة التسوية ، والتشخيص ، إلى ضبط قرارات السلطات الضبط الإداري في عملها في مراقبة النشاطات العمرانية للأفراد على أن تكون ملائمة و مطابقة للمخططات البيانية من جهة موافقتها للنصوص التشريعية والتنظيمية المحددة لكيفيات التدخل والإجراءات المتبعة في التعامل مع عمليات الإنجازات العمرانية في مختلف مراحلها المبرمجة طبقا للدراسات المعدة لذلك ، وهذا حتى تتفادى الإدارة السقوط في منازعات ، ومسؤوليات خارج النطاق القانوني مما يجرها إلى تعويضات مالية كبيرة تؤثر بشكل مباشر على ميزانية الدولة

حيث نجد أن القاضي الإداري يتمتع بسلطة الفصل والبت في القضايا ذات الطبيعة العقارية و التي يكون احد أطرفها إدارة عمومية فالقاضي في مثل هذه النزاعات يقرر مدى مشروعية القرار من عدمه ، أو إلغاءه ، وتحديد درجة التعويض الذي يعتبر من وسائل الرقابة القضائية على الإدارة العامة ، ومنه تقرير مسؤولية الإدارة

كما يمكن للمتضرر من جهة أخرى أن يقيم دعوى القضاء الكامل ضد الإدارة بسبب تصرفاتها الإدارية أو بعض الأعمال المادية التي لها علاقة بالنشاط العمراني خاصة التي تكون في مجال الأشغال العامة

### **الأهمية القانونية للموضوع/**

تكمن أهمية موضوع البناء في مدى دور الضبط الإداري في مراقبة النشاطات العمرانية ، و ذلك في إطار العلاقة القانونية ، والطبيعية بين الحقوق العامة و النظام العام ، و من خلال المبادئ العامة المتعلقة بالمجتمع و الدولة معا ، والتي غالبا ما تكون المحافظة ، وتقديم المصلحة العامة بكل أبعادها التقليدية و الحديثة ، على حساب المصالح الخاصة ، وفي هذا الإطار نرى ان السلطة العامة تتمتع بقوة القانون في فرض التنظيمات الإدارية ، والفنية

المتعلقة بالعمران ، والبناء والذي غالبا ما يتعارض مع حرية الأفراد في التعبير على أفكارهم في المجال العمراني و التملك العقاري ، ومشاركتهم في التطور الاقتصادي بما يرونه مناسبا حسب معطياتهم الخاصة ، وهو ما يتعارض مع تدخل السلطة العامة في اتخاذ القرارات والتي تكون في شكل قيود وشروط معينة تحد من نشاط و ممارسة الأفراد لحريتهم الشخصية ، والطبيعية ، في الملكية و التعبير

حيث يصطدم هذا الواقع في غالب الأحيان بتنفيذ السلطة للقرارات و القوانين الخاصة المتعلقة منها بنزع الملكية ، والمصادرة التي تنتهجها الدولة في تدعيم ، وبناء البنية التحتية التي تتطلب هذا التدخل القوي من السلطة الإدارية حتى تتمكن من توفير الوسائل المادية بالمقاييس العلمية والدراسات في إطار المخططات الوطنية التي تعتمد عليها في الإنتاج العمراني الذي لا تستغني عنه الدولة في مراحل تطورها وإستمراريتها

القانونية و الطبيعية والتي تمثل أقصى بعد في المحافظة على النظام العام الاجتماعي بكل أبعاده سواء كان الأمر متعلق في تدعيم الصحة العامة بالوسائل العمرانية الممكنة ، أو المتعلقة بالأمن العام و تدعيمه بالبنية التحتية المناسبة له حسب متطلبات ، و حجم احتياجات المنطقة الاجتماعية له ، وفي المحافظة على التركيبة الطبيعية للبيئة التي يتميز بها إقليم الدولة والمحافظة عليها عمرانيا في مراقبة الانتشار، والتطور البناء عبر التراب الوطني وفي تسوية الوضعيات الغير قانونية ، وطرق الترميم ، وكل ما يتعلق بالتطور العمراني في كل جوانبه الإدارية و التقنية.

### أسباب اختيار الموضوع /

أسباب اختيار موضوع دور الضبط الإداري في مراقبة نشاط البناء والتعمير ، نظرا لأهميته البالغة ، والمستمرة ، ولا متناهية والمرتبطة طبيعيا وبقوة القانون بالأبعاد الإستراتيجية في المحافظة على النظام العام في كل مقوماته ، ونلاحظ جيدا هذه النقطة المهمة ، والنافذة التي تسمح من خلالها للسلطة الإدارية العامة في التدخل في مجال البناء ، و التعمير خاصة فيما يخص إعداد المخططات و الدراسات ومناقشتها ،ومجال تطبيقاتها الميدانية .

و نظرا لتفشي ظاهرة الانتشار الواسع للبنىات الفوضوية و الغير المرخص بها قانونيا ، والتي لاتستند إلى مخططات بيانية ، واستعمال مواد بناء غير صالحة و غير مطابقة للمعايير والمواصفات القانونية المتفق عليها تقنيا ، وإداريا سواء كان البناء ، في مجال التوسع في عدد الطوابق ، أو المساحة الأرضية ، وهذه الوضعيات العقارية المعقدة التي ورثتها الدولة الجزائرية عن المرحلة الاستعمارية ، و التي حاليا هي محل ، وموضوع تسوية شاملة حسب طبيعة الوضعيات العمرانية المطروحة ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى نظرا لقلّة الفعالية لدور السلطة الإدارية المختصة في أداء مهامها الوظيفية و المنصوص عليها من الناحية القانونية ، وعدم سيطرتها بشكل يسمح لها من مراقبة

العمليات الغير مرخصة والغير القانونية التي يقوم بها الأفراد في البناء بعيدا عن مراقبة أعين السلطة الإدارية مما ينتج عنه فوضى ، وخرق للإجراءات والموصفات التقنية المطلوبة في الهيكل البنائي للوقاية من المخاطر الطبيعية ، والكوارث التي تلحق بالبناء لاحقا من جراء عدم احترام المقاييس الهندسية و الفنية المبرمجة مسبقا من طرف الدولة في المجال العمراني بعيدا عن تعسف الإدارة ، وعن قراراتها الإدارية ، و تصرفاتها سواء سلبيا أو إيجابيا في منح أو عدم الموافقة على رخصة البناء لصالح المستفيد ، والذي قد يمس بالحقوق والحريات العامة للأفراد في ممارسة نشاطاتهم العمرانية

وأن العلاقة القانونية التي تربط بين المهام المتعددة لمصالح الدولة في التسيير والمراقبة، و بين مهامها في رعاية و المحافظة على النظام العام والمصلحة الاجتماعية تنفرد السلطة الإدارية في الجانب العمراني بممارسة صلاحيتها العقابية والردعية في مواجهة عدم احترام الأفراد الشروط العامة المتعلقة بال عمران ، والبناء وحصولهم على الرخص التي تسبق عملية البناء في كل مراحل العمرانية ، ولهذا يكتسي هذا الموضوع حساسية كبيرة ضمن اهتمامات الدولة ، وعلى جميع الأصعدة الحضرية للدولة و من أجل ذلك تخصص له الدولة ميزانية مالية ضخمة ، ودراسات إدارية ، و تقنية محينة للوصول إلى اكتفاء في البنية التحتية و التي هي أساس كل بناء عمراني بالمفهوم التقني للعملية ، وتسويات الحالات العالقة حسب طبيعتها وإشباع حاجات المجتمع و توفير الحماية الممكنة من الأخطار الطبيعية، أو الإنسانية التي قد تحدث لأسباب ما والتي قد تسبب في كوارث بشرية خطيرة تكون مرتفعة الحويلة وهنا تحاول الدولة في أغلب الظروف تجنبه بأي وسيلة تسمح لها بذلك

### الإشكاليات المطروحة حول موضوع البناء /

إن الإشكاليات الدراسة المطروحة في مجال البناء والتعمير سواء على المستوى التقني، أو الإداري و القانوني، من خلال ما سبق التطرق إليه .

~ هل استطاع المشرع الجزائري من توفير الآليات القانونية ، والفنية والصلاحيات التدخل و التسيير ، التي جعلها تحت تصرف الإدارة بصفقتها سلطة الضبط الإداري تختص بمهمة حماية النظام العام من خلال الإجراءات الضبط المتعلقة بالبناء والتعمير المخولة لها قانونا ، ومدى توازن ذلك مع حق الأفراد في البناء والتعمير ومراعاة عدم تعسف الدولة في ممارسة نشاطها الإداري في مجال التدخل وإصدار القرارات المتعلقة بالبناء ؟

و يمكننا من خلال هذه الإشكاليات المطروحة على المستوى الإداري والتقني المتعلقة بالتعمير طرح بعض التساؤلات على النحو التالي:

~ ما هي الآليات التي وفرها المشرع الجزائري للإدارة للممارسة نشاطها العمراني من حيث الرقابة و المعاينة و التدخل بالقرارات المقررة لها قانونا والمتعلقة بالعمليات البناء

على مختلف أنماطها ( بناء - هدم - تغيير - تعديل - إتمام - تمديد جزئي أو كلي للبناء أو تسوية إدارية) والذي يدخل في إطار اختصاصات سلطة الضبط الإداري في حماية، و المحافظة على النظام العام البيئي والحضري، والاجتماعي ؟

~ هل هذه الصلاحيات القانونية والإدارية الموضوعة تحت تصرف الإدارة تمكنها من أداء مهامها المتمثلة في مراقبة ومعاينة وتوجيه النشاط العمراني والقضاء على الظواهر الفوضوية، والسلبية التي تخالف قوانين التعمير والبناء ؟

~ و هل وضع المشرع الجزائري ضمانات قانونية في حماية حقوق الأفراد لمواجهة تعسف سلطات الضبط الإداري في تدخلها المباشر في المجال العمراني من جهة ، ومن جهة أخرى هل هذه الضمانات كفيلة ، بتحقيق التوازن بين النظام العام الذي يندرج ضمن السياسة العامة للإدارة بصفتها سلطة ضبط الإداري ، وحماية و رعاية حقوق الأفراد في التعبير و ممارسة حقوقهم الطبيعية و المشروعة قانونيا من تعسف هذه السلطة ؟

ما مدى فعالية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة لتمتعها بامتيازات السلطة العامة ، و مراقبتها للمخالفات التي يرتكبها الأفراد لقواعد البناء والتعمير ومدى المحافظة على حقوق الغير خلال عملية الإنجاز البنائي للمشاريع العمرانية بكل أبعادها ؟

### المنهج العلمي المتبع في الدراسة /

و للإجابة على الإشكالية القانونية من جهة ، والإدارية ، والتقنية من جهة أخرى اعتمدنا في مناقشتنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقائق العلمية و بوصفها على حالها و تفسيرها ، وعلى المنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من جانبها القانوني والفني ، مع التطرق إلى موقف الفقه والقضاء من هذا الموضوع و تقييمه من حيث تدخله في معالجة الملفات المتعلقة بتدخل سلطة الضبط الإداري في المجال العمراني

و من أجل الوصول إلى دراسة شاملة و ملمة بجميع الجوانب الهامة للموضوع ، ومعالجة الإشكالية بكل واقعية واحترافية من خلال العمل الوظيفي في الميدان ، ومن خلال الخبرة المكتسبة في مجال البناء و التعمير الذي يفرض ضرورياته بقوة في الساحة القانونية و العلمية والاقتصادية ، والاجتماعية ، وشموليته لقسط كبير من النظام العام الذي هو محور تحرك السلطة الإدارية في استقرارها الأمني والنظامي .

حيث اعتمدنا التفاصيل الواردة حسب الخطة التالية و التي يمكننا توضيحها من خلال التقسيمات على النحو الآتي ، حيث قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين ، خصصنا الفصل الأول لبيان النظام القانوني لممارسة سلطات الضبط الإداري في المجال العمراني ، وتناولنا في المبحث الأول تنظيم عملية البناء باستعمال أدوات التعمير ، أما المبحث الثاني فتطرقتنا إلى تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص و الشهادات العمرانية .

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى آليات الرقابة في ضبط مخالفات التعمير حيث قمنا بتوضيح الأجهزة الخاصة بالرقابة على أشغال البناء وضبط المخالفات، في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني، فوضحنا فيه آثار الرقابة الميدانية في ضبط مخالفات التعمير ، وفي الخاتمة بينا فيها أهم النتائج ، والتوصيات ، والمستقبلية المتوصل إليها في هذا الموضوع و لعل أخطر ما يهدد الحريات العامة ولا سيما الحرية الفردية هو ما تفرضه الإدارة العامة من قيود وردع بما تتمتع به من سلطات الضبط الإداري ، لذلك يقال أن (الحريات التي كفلها الدستور أو نظمتها القوانين هي سد منيع يجب أن تقف عنده سلطة الضبط الإداري ، فقوانين الضبط و مراسيمه لا تملك كقاعدة عامة أن تكبت الحريات العامة التي كفلها الدستور)<sup>1</sup>

و الأصل أن صاحب الملكية يتمتع بحرية في استعمال وإستغلال ملكيته العقارية، و التصرف فيها، وممارسة الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة وحقه في البناء .

إلا أن هذه الحرية تبقى مقيدة في نشاطها بأن لا تتعارض مع النظام العام المتعلق بالعمران ، حيث تتولى سلطة الضبط الإداري تنظيم حركة البناء وأحكام الرقابة التي تمارسها هذه السلطة في مجال البناء والتعمير و التي تعمل الدولة من خلالها التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد ، والمصلحة العامة للمجتمع كأساس للنظام العام في المحافظة على الصحة العامة ، والسكينة العامة ، والأمن العام ومن جهة أخرى مراعاة النسق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة<sup>2</sup> لإحداث توازن بيئي ، وطبيعي يتماشى والمقتضيات الاجتماعية التي ترمي الدولة الوصول إليها في سياستها العمرانية العامة ، و في تحقيق التوازن في المنشآت والبنائات الإدارية ، والسكنية من خلال المخططات العمرانية التي تختص في وضعها الدولة في مراقبة النشاط العمراني عبر التراب الوطني، ومن خلال ممارسة صلاحياتها القانونية في محاربة البيوت الفوضوية ، والتي تفتقر إلى المعايير التقنية التي تهدف السلطة في فرضها أثناء عملية البناء لتفادي الأخطار المتوقعة من جراء حدوث كوارث طبيعية غير متوقعة ، ولتجنب أضرار الزلازل ، والفيضانات وفي حالة القسوة القاهرة التي تدمر البنية التحتية ، والبنائات الهشة المعرضة للانهدام في أي لحظة ومن الحرائق ، والتي تكلف الدولة ميزانية ثقيلة في تدخلها لمعالجة الوضع ، حيث تلجأ الدولة إلى تأمين إنجاز البنائات هنا بفرض مجموعة من الشروط و المخططات الفنية مضاد للحوادث الطبيعية الغير عادية والتي تدخل ضمن صلاحيات الدولة في الحفاظ على النظام العام بجميع أشكاله .

<sup>1</sup> - عبد الرؤوف هشام بسيوني- نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة 2007 الإسكندرية ص07  
<sup>2</sup> - عبد الرحمان عزوي الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق الجزائر 2005-2006.

حيث سوف نتطرق إلى شرح كل هذه المعلومات تقنيا ، وإداريا وقضائيا من خلال تفعيل  
الخطة التالية :

## الفصل الأول / النظام القانوني في ممارسة سلطات الضبط الإداري في

### ----- المجال العمراني -----

- و يمكننا شرح، النظام القانوني المتعلق بالعمران والذي تتصرف في إطاره سلطات  
الضبط الإداري من خلال المحتويات المبحث الأول حسب التفصيل التالي:

### المبحث الأول / تنظيم عمليات البناء عن طريق أدوات التعمير

تطرق المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> إلى نوعين  
من أدوات التعمير و ذلك في نص المادة 10 التي تنص على ما يلي: تتشكل أدوات التعمير  
من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات  
التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا يجوز  
استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع التنظيمات التعمير دون تعريض  
صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون .

حيث تعتبر هذه الأدوات كأساس لضبط ، وإحصاء مجموع الأراضي المبنية ، و القابلة  
للتعمير عبر إقليم البلدية من جهة ، ومدى شغل الأراضي حسب نسبة الكثافة ،المسموح  
بها قانونا ، وعقلانيا و ذلك في إطار المحافظة على الجيوب العقارية ، والمساحات  
الأرضية أي بمعنى شغل الأراضي شغلا راشدا و كثيفا في إطار المحافظة على الأراضي  
من كل ظواهر الاعتداء و ترقيتها<sup>2</sup>.

و تنص المادة 11 من القانون رقم 90-29 على أهمية هذه الأدوات " تحدد أدوات التهيئة و  
التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة ، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده  
و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات  
و المحافظة على النشاطات الفلاحة و حماية المساحات الحساسة والمواقع و المناظر، و من  
جهة أخرى تحديد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية و ذات المنفعة ،والبنايات  
الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات و  
النشاطات و المساكن " .

و الملفت للانتباه أن هذا القانون ألزم كل بلدية على مستوى إقليمها الترابي بإعداد مخطط  
توجيهي للتهيئة و التعمير تنفيذا للسياسة العامة للسلطة في الدولة ، حيث يكون بمثابة  
المرجع العمراني والتسيير الحضري ، حيث بمقتضاه يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير

<sup>2</sup> - كمال توكاشت " الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر " مذكرة ماجيستر جامعة باتنة 2008-2009.

العمرانية على مستوى البلدية كما أنه يحدد الطرق الفنية ، والآلية المرجعية لمخطط شغل الأراضي ، وإحصاء و تحديد القطاعات المعمرة ، والقابلة للتعمير والاستثمار ، مستقبلا هذا من جهة .

حيث ألزم هذا القانون البلدية بوضع مخطط شغل الأراضي والذي من خلاله يتم تحديد حقوق استغلال الأراضي لصالح كل قطاع ، وتحديد النسبة والحجم القانوني المسموح للبناء ، و تحديد مواصفات المظهر الخارجي ، والمساحات الخضراء ، الارتفاقات والأراضي الفلاحة

**و لتوضيح** عمل هذه الأدوات العمرانية بصورة فعلية والتي نتطرق بشرحها بدقة أكثر من خلال المطالب التالية والتي تندرج ضمن الخطة المعدة للبحث.

### **المطلب الأول / تنظيم عملية البناء عن طريق مخططات التهيئة والتعمير.**

حسب التصنيف الحديث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة و التعمير والذي كان كبديل للمخطط العمراني الموجه ، والمخطط العمراني المؤقت ، حيث كان استعمالهما في تحديد وضبط كيفية التوسع العمراني بالمدن والتجمعات السكانية بدون أخذ تحفظات للقطاعات العمرانية الأخرى .

و لقد عرف المشرع الجزائري " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " في المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>1</sup> في نصها : "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

الأمر الذي يبين مدى تدخل المشرع في التنظيم و مراقبة التوسع العمراني للمدن لتحقيق التوازن بين إشباع حاجات المواطن في مجال السكن و بين حماية الأراضي الفلاحية و ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية والاستثمار

و يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ، و يعتبر كأساس في توزيع الصلاحيات القانونية ما بين الدولة، والولاية والبلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز وذلك في إطار التوجيهات العامة لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى كالمخطط الوطني<sup>2</sup> والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة الولاية ، تنفيذاً لمبدأ المطابقة فيما يخص احترام القاعدة الدنيا للقاعدة العليا .

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01.12.1990 المادة 16 منه لسنة 1990 .

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

## الفرع الأول / دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

حيث سوف نشرح في هذا الفرع الإطار التقني العام و موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### أولا / موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

طبقا للمادة 18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب طبيعة القطاع ويحدد مجال توسع المباني ذات الطابع السكني، وتمركز المصالح الإدارية والنشاطات، وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية و المناطق المحاذية للتدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق موضوع الحماية .

و من خلال تحديد المشرع للإطار العام للمخطط وتوضيح خطوطه العريضة، حيث جاء في نص المادة 19 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في تفصيل موضوعه و قطاعاته بدقة، باعتبار أنه يستند أساسا في برمجة المشاريع المستقبلية بالنسبة لإقليم البلديات وذلك بوضع مشاريع افتراضية تكون موضوع الإنجاز مستقبلا و ذلك من خلال التقسيمات الفنية التالية:

#### أ / بالنسبة للمناطق المبنية:

و الذي يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة بمساحات فاصلة فيما بينها وهي المساحات الخضراء والحدائق والغابات ذات الطابع الحضري والموجهة لخدمة هذه البنايات.

حيث تتميز هذه القطاعات ذات الكثافة العمرانية بحقوق بناء عالية نظرا لكثافة النسيج العمراني من حيث حجم البنايات وعدد النشاطات الموجودة فالاختصاص يكون هنا من حيث التدخل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب المعطيات التي يفرضها الواقع العمراني ووفقا للبرنامج البلدي المسطر والذي يكون إما بإجراء تحويلات في النسيج العمراني بشكل زيادة حجم الكثافة للمحيط أو تجديد أو إعادة هيكلة أو صيانة لبعض البنايات أو أجزاء منها تبعا للطرق والأشكال الهندسية المعمارية الحديثة .

#### ب/ بالنسبة للمناطق المبرمجة للتعمير:

يتميز هذا النوع من البرنامج على تخصيص الأراضي الموجهة للتعمير خلال المدى القصير والمدى البعيد خلال 10 سنوات الموالية حسب ما هو مبرمج له في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك و فقا لنص المادة 21 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

لذلك من الناحية التقنية تعتبر هذه القطاعات موضوعا للانتشار البناء الفوضوي الذي غالبا ما يخلق نوع من مشاكل عقارية وعمرانية داخل المدن والتي هي محل متابعة ومراقبة من طرف الأجهزة الإدارية والمتمثلة في شرطة العمران المختصة في أشغال البناء.

### ج/ بالنسبة للمناطق التوسع العمراني المستقبلية:

و التي نصت عليها المادة 22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، والتي تشمل إحصاء و مصير الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد خلال أجال 20 سنة ، و ذلك من أجل الحفاظ على مجال التوسع العمراني لتحديد مستقبل المدينة والتجمعات السكنية حيث يتم تخصيص ارتفاعات مؤقتة غير قابلة للبناء و ذلك للاحتياجات فسي البناء التي تقتضيها مصلحة البناء والمرخص بها قانونا من طرف الوالي تكون بطلب من رئيس البلدية حسب الإجراءات الإدارية المنصوص عليها قانونا .

### د/ بالنسبة للمناطق الغير قابلة للتعمير:

طبقا للمادة 23 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تطبق على كل الأراضي التي تكون حقوق البناء تكون محددة بدقة ، تتناسب مع الاقتصاد العام الخاصة بالقطاعات و التي تكون جزء من الأقاليم العمرانية للبلدية وهي غير مخصصة للتعمير وقد تكون مناطق ذات طبيعة محمية أو أراضي ذات خصوبة فلاحية عالية أو مناجم ذات استعمال منجمي ، أو غابات عمومية ، أو مناطق ساحلية حساسة ، أو مناطق تتميز بظاهرة موقعها كتعرضها للفيضانات ، أو انزلاق تربتها .

### ثانيا/ الإجراءات التقنية و الإدارية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

الإطار القانوني العام للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك بمقتضى النصوص القانونية والذي يكون مفصل بتقرير توجيهي مرفق بمسندات بيانية مرجعية<sup>1</sup>.

### أ/ التقرير التوجيهي:

حيث تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، حيث يتضمن أفاق للتنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي يمثل وعاءه العقاري ويضبط فيه الأمور التالية:

تقرير يتضمن تحليل الوضع القائم ، ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي والاجتماعي، وتحديد الشبكة العمرانية الحضرية ،والريفية ، واقتراح أفاق التنمية للبلديات المعنية والتي تشمل أفات السكن والمرافق المستقبلية

- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات المتعلقة بالتهيئة العمرانية وحماية الساحل و تخفيف المخاطر الطبيعية، والاقتصادية.

<sup>1</sup>- نورة منصورى قواعد التهيئة و التعمير وفق دار الهدى ' الجزائر، 2010 ص 23.

- تحديد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني والمنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في الساحل ، الأقاليم ذات الخصوصيات الطبيعية الاستثنائية والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي أو الممتاز.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية مثل التصدعات الزلزالية وإنزلاقات، وإنهيارات التربة ، والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والفيضانات .
- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الصناعية الناتجة عن المؤسسات والمنشآت الكيماوية و البتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة
- تحديد المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة خطورتها.
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية ، والمخططات الخاصة للتدخل ضد الكوارث.

#### ب/ الوثائق والمستندات البيانية والتي تشمل على مايلي :

- **مخطط الوضع القائم /** ويشمل الحالة المشيدة حسب الوضع القائم مع تبين الطررق والشبكات المختلفة
- **مخطط التهيئة /** والذي يبين فيه حدود القطاعات التالية:
  - القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المدى القصير والمتوسط و البعيد
  - أجزاء القطاعات الأراضية ، الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الجودة الزراعية العالية
  - **المساحات المعدة/** والتي تقع ضمن مخططات شغل الأراضي والتي تكون تنفيذا للمخطط السابق
  - **مخطط التجهيز /** حيث يشمل رسم بياني لخطوط الطرق، وشبكة المياه الصالحة للشرب، و طرق صرف المياه الصحي، وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المنفعة العمومية
  - **مخطط الارتفاقات /** والتي تكون محل المحافظة عليها ، لمنفعتها أو تعديلها ، أوإنشاءها
  - **مخطط تحديد مساحات المناطق، والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والصناعية/** والتي تكون موضوع للدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية .
  - و يترتب على المخطط التقسيمي في فرض شروط للبناء بين الترخيص والمنع والتحكم في العقارات و تنظيم استعمالها من خلال فرض الرقابة عن طريق الرخص والشهادات و

في حماية المناطق الغابية ، والزراعية من عملية تحويلها و نقلها من طبيعتها الخاصة إلى طبيعة إدارية جديدة ، وحماية البيئة والمحيط .

### ج/ إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

يُمر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمجموعة من الإجراءات الإدارية والتقنية يحدده القانون المتعلق بذلك عبر مراحل منصوص عليها بموجب المرسوم رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

### ج/1 - إجراءات إعداد المداولات من طرف المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر المجلس الشعبي البلدي جهاز إداري منتخب ، مختص خلال هذه المرحلة السابقة لعملية البناء من خلال تمتعه بسلطة الرقابة بالإشراف على وضع المخطط العمراني ، و تنظيم السكن عبر إقليم البلدية ، حيث تنص المادة 113 من قانون البلدية رقم 10-11 على أن تزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما وذلك بعد المصادقة بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي .

حيث تتم عملية تغطية كل إقليم بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير طبقا لنص المادة 24 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

و من أجل تجسيد عملية إعداد المخطط<sup>2</sup> تتولى البلدية القيام بإجراءات الانطلاق المرحلة التحضيرية و المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط و فقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و الملغى بالمرسوم الرئاسي رقم 15-247<sup>3</sup> و إعداد دفتر الشروط و إنجاز الدراسة عند منح الصفقة العمومية إلى المكتب المؤهل قانونيا طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الصفقات العمومية الأخير.

بعد إنجاز عملية الدراسة يتم عرضها طبقا لإجراءات المنصوص عليها قانونا ، و يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي و التي تتضمن النقاط التالية:

- التوجيهات العامة المتعلقة بالتهيئة بالنسبة للإقليم البلدية والمبينة في المخطط و تشمل تحديد اتجاه التوسع ، الطابع الاقتصادي ، احتياجات البلدية على مستوى كل القطاعات المكونة للتركيبة الخاصة بالبلدية .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه .  
<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22.10.2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.  
<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07.10.2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و الملغى بالمرسوم الرئاسي رقم 15-247.

- مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية والتقنية وكذا الجمعيات في إعداد مخطط التهيئة.

- تحديد قائمة التجهيزات موضوع الاستثمار المستقبلي و المتعلقة بالمصلحة العمومية.

حيث تنص المادة 02 من المرسوم رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، كما أن المشرع وسع من دائرة المشاركة و التشاور في مناقشة وإعداد المخطط ، في جمع آراء الهيئات و الإدارات ومختلف المصالح العمومية ، مع إشراك المواطنين عن طريق الجمعيات المعتمدة قانونا .

### ج/2- إجراءات تبليغ المداولة :

- حسب نص المادة 03 من نفس المرسوم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، إلى الوالي المختص إقليميا ، حيث يتم نشرها لمدة شهر بمقر البلدية

- و طبقا للمادة 05 من نفس المرسوم فإذا كان المخطط التوجيهي يجمع أكثر من بلديتين أو أكثر ، يسمح لرؤساء البلديات بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>1</sup>.

- و بمقتضى المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي 91 - 177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، حيث تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية : مصلحة التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، و البريد والمواصلات ، البيئة ، والتهيئة العمرانية ، والسياحية<sup>2</sup> وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 مصالح الصناعة و ترقية الاستثمار ، وتكون لها مهلة 60 يوما من تاريخ تبليغ مشروع المخطط الموافق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي من أجل إبداء رأيها ، وفي حالة عدم ردها الصريح على المشروع خلال المدة المحددة يعتبر رأيها موافق بقوة القانون حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.

- كما يمكن لرئيس البلدية استشارة اختياريًا بعض الهيئات الأخرى إذا كان يعود بفوائد على موضوع الدراسة المشروع المخطط والتي حددها هذه الهيئات في رؤساء غرفة التجارة ، و

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه .

<sup>2</sup> - المادة 09 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية ، و المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية ، والذين يبدون رأيهم في المشاركة في المشروع المتعلق بإعداد المخطط في مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ تسليمهم الإرسالية .

### ج/3- مرحلة التحقيق العمومي:

التحقيق العمومي في المخطط التوجيهي مرحلة ضرورية، في مشاركة المواطنين تمهيدا لإنجاز المشروع والذي يسبق انعقاد المداولة وذلك لإطلاع الرأي العام على تفاصيل المشروع و أجزاءه التقنية ، الخدماتية و البنية التحتية التي يحتويها والذي يتم عرضه خلال مدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء رأيهم ، وملاحظتهم ، ويتجسد هذا العمل بموجب قرار إداري يتخذه رئيس البلدية تنفيذا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حيث يتضمن النقاط التالية:

- تحديد الأماكن التي يمكن من خلالها استشارة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- تعيين المفوض المحقق لمشروع المخطط .

- ينشر القرار المتعلق بعرض المخطط التوجيهي على التحقيق العمومي بمقر البلدية خلال فترة مدة التحقيق و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا طبقا للمادة 14 من القانون رقم 90-29.

- بعد انقضاء مهلة 45 يوما يتم قفل سجل التحقيق بتوقيع من المحقق الذي يقوم خلال 15 يوم من إعداد محضر غلق التحقيق ويرسله إلى رئيس البلدية مصحوب بالملف كامل من التحقيق مرفقا باستنتاجاته في 06 نسخ .

- و بعد الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف المجلس الشعبي البلدي يتم إرساله للسلطة الإدارية المختصة من أجل المصادقة عليه.

### ج/4- مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه<sup>1</sup>، والذي يكون موضوع إرساله بعد عملية المصادقة عليه بموجب مداولة ، إلى الوالي المختص بالإطلاع عليه ، و المصادقة عليه خلال مدة 15 يوما الموالية من تاريخ استلام الملف المتعلق بالمخطط و ذلك طبقا للمادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 على النحو التالي :

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

- تكون بقرار من الوالي، بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 نسمة

- تكون بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المختص أو مجموعة من الولاة المعنيين بالنسبة للبلديات و التي يفوق عدد سكانها 200.000 نسمة و يقل عن 500.000 نسمة.

- تكون بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المختص أو الولاة المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة.

- و يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي.

- رأي المجلس الشعبي الولائي .

- سجل التحقيق العمومي والنتائج والملاحظات المسجلة من طرف المحقق المفوض.

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

- بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتم تبليغ الوزير المكلف بالجماعات المحلية، والوزير المكلف بالتعمير، ومختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية والمجالس الولائية، وكإجراء أخير يتم وضع تحت تصرف المواطنين، حيث ينشر في الأمكنة المخصصة لهذا الغرض، لعرض المنشورات، حيث نصت المادة 30 من القانون رقم 10-11 المتضمن قانون البلدية. بأن "تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور، وتنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ" و تنص المادة 14 من نفس القانون " يمكن كل شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي وكذا قرارات البلدية، ويمكن كل شخص ذو مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته...." و تنص المادة 97 من نفس القانون على أنه "لا تصبح قرارات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة، بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى".

و بمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والمواطن والذي ستبنى عليه جميع قواعد، ومشاريع التنمية المتعلقة بالتهيئة

و التعمير في مجال منح الرخص العمرانية، التي يجب أن تكون مطابقة تماما مع محتوى المخطط.

- إداريا يكتسي المخطط التوجيهي للبناء والتعمير نظرة مستقبلية في رسم الخريطة الإقليمية للتقسيمات الإدارية للدولة في تكوين البنية العمرانية على المدى الطويل ، نظرا لقابليته للتعديل ، والتغير والمراجعة وفق إجراءات إدارية معينة يحددها القانون كضرورة مستقبلية للاستجابة للتطورات العمرانية الحديثة ، حيث نصت المادة 28 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أسباب مراجعة المخطط التوجيهي بنصها : " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا يستجيب أساسا للأهداف المعنية لها " .

- حيث و بالرجوع لنص هذه المادة ، فلا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة و قطاعات التعمير المستقبلية ، والقطاعات غير قابلة للتعمير في طريق الإشباع ، أو أدى تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة أو وجود أخطاء معمارية كثيرة في توجهات مخططات التهيئة والتعمير ، حيث يصادق على مراجعات و تعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال والطريقة المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث يتم مراجعة الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز المخطط و محاولة تعديله والمصادقة عليه بنفس الإجراءات السابقة<sup>1</sup> .

#### الفرع الثاني / دراسة مخطط شغل الأراضي

يعتبر الوسيلة الإجرائية و التفصيلية لحقوق استخدام الأراضي والبناء ، و يأتي مخطط شغل الأراضي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث يحدد فيه التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية ، و يأتي من أجل التحكم في التوسع العمراني ومراقبته وتحديد الاستخدامات التنظيمية والفنية للأراضي في التسيير الحضري والبلدي ، ويتميز الطابع الإلزامي بالنسبة للبلديات التي تسطر برنامج تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل تراب إقليمها أو أجزاء منها .

حيث نظم المشرع الجزائري " مخطط شغل الأراضي " في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، في القسم الثاني بعنوان "أدوات التعمير" في المواد من 31 إلى 38 ، وأما إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup> - المادة 28 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10.09.2005، وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين<sup>1</sup>.

### أولا / محتويات والأدوات التقنية والإدارية لمخطط شغل الأراضي:

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى موضوعات، و محتويات التي يتضمنها مخطط شغل الأراضي على النحو التالي:

تنص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق واستخدام الأراضي والبناء"

بحيث يعتبر مخطط شغل الأراضي هو أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة بتنظيم عملية البناء و كيفية استخدامها وهذا المخطط تم استحداثه بموجب القانون 90-29 و لقد جاء لملا الفراغ و النقائص للمخطط التوجيهي للتعمير.

و بناء على نص المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الأصل أن تغطي كل بلدية بمخطط شغل الأراضي أو أكثر ، و ذلك من أجل تحقيق التنمية الذي يحتويه المخطط ، كما يمكن أن يشمل المخطط تراب بلديتين أو عدة بلديات وذلك حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، حيث حددت المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

### أ/ التفاصيل التقنية لمخطط شغل الأراضي:

- تحديد مفصل للشكل الحضري ولعملية البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية.
- تعيين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمترا المربع من الأرضية أو بالمترا المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .
- تحديد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة و المخططات المتعلقة بالطرق المرور.
- تحديد الأحياء و الشوارع، والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10.09.2005 ج.ر رقم 62 سنة 2005.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وحمايتها

و يعتبر مخطط شغل الأراضي مكمل تقنيا ، وإداريا لمخطط التوجيهي والتهيئة العمرانية ، حيث تتمثل و وظيفة مخطط شغل الأراضي في تنظيم مختلف القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ، والتي تتشكل أساسا من رخص البناء والتجزئة والهدم ، على أن تكون مطابقة مع بيانات وتوجيهات مشاريع البلدية في تسير إقليمها من تجسيد و تنفيذ ما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي يجب أن تكون متطابقة و منسجمة في حركة البناء والتعمير و التي يجب أن تراعي بقوة القانون مخططات الهندسة المعمارية ، والهندسة المدنية التي تشكل الإطار التقني الهام من حيث الرقابة و الإنجاز والتي يجب أن تكون ملائمة فيما بينها لأحكام مخطط شغل الأراضي عند تنفيذ مشاريع البناء على إقليم البلدية والذي يشمل كافة قواعد البناء ، و أنواع القرارات التنظيمية .

و من أهم الوظائف مخطط شغل الأراضي تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية من خلال ضبط المعاملات الثلاث و المتمثلة في معامل شغل الأراضي ، معامل ما يأخذ من الأرض ، الكثافة القصوى للبناء .

- معامل شغل الأراضي يهدف من ورائه الاستغلال المتطابق للبنية في أبعاده الثلاث ، من حيث الطول ، والعرض و الارتفاع وتخضع عملية تحديد معامل شغل الأراضي لعملية حسابية حسب القاعدة التالية : المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام ، حاصل قسمة = مساحة قطعة الأرض، ومنه يتم بهذا المعامل إستبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن ، وهو معامل يعتمد عليه كمؤشر في حساب الكثافة السكانية ، لأنه تقنيا يغطي النسبة المتعلقة بالمساحات المتوقعة ، أو المخصصة لمختلف التصاميم الهندسية المعمارية ، والمساحة العقارية .

- و فيما يخص المعامل ما يأخذ من الأرض<sup>1</sup> الذي يحدد العلاقة بين المساحة المبنية للبناء ، والمساحة الكلية للقطعة الأرضية ، حيث تم تحديد الكثافة القصوى للبناء بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير بنسبة تساوي واحد من حاصل قسمة المساحة الأرضية خارج البناء الصافية على مساحة قطعة الأرض ، وتعمل هذه القاعدة لتتجنب الإختناق السكني و في البناء في المراكز الحضرية بالمدن، وذلك بوضع نظام يحد من البناءات العالية وإلزام المقاولين تقنيا وأصحاب المشاريع الترقوية بنشر التعمير أفقيا .

## ب / الإجراءات التقنية و الإدارية لمخطط شغل الأراضي:

يتكون ملف مخطط شغل الأراضي من لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية، فهو يتشكل من جزء تنظيمي مكتوب و جزء بياني على شكل مخططات.

<sup>1</sup> - منصور مجاجي ، أدوات التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ص 13 .

## ب/1 - لائحة التنظيم:

وتمثل الأساس المرجعي و القانوني للوثائق البيانية ، والتي ينبغي أن تكون محددة بشكل مفصل، تشمل كل الوضعيات والتفسيرات التي قد تلحق بالوضعيات الأصلية لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والبرامج المسطرة والتي تنص عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم "مذكرة تقييم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي" مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

و فيما يخص القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب حسب الفصل الرابع من قانون التهيئة و التعمير : أي نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها ، حقوق البناء ، ونوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها ، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة حسب ماهو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التي تتحملها الجماعات المحلية وكذا أجال إنجازها .

## ب/2 الوثائق و المستندات البيانية والتي تتكون مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/1000)
- مخطط طبوغرافي ( بمقياس 1/500 أو 1/1000)
- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
- مخطط الحالة القائمة ( بمقياس 1/500 أو 1/1000 ) يبين فيه الإطار المشيد حاليا ، وكذلك الطرق والشبكات التحتية ، والارتفاعات الموجودة .
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد فيه مايلي:
- المناطق القانونية المتجانسة.
- تحديد موقع مناطق التجهيزات والمنشآت العامة والموجهة للمنفعة العمومية .
- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة .
- المساحات الخاصة المعنية بالحماية .
- مخطط البناء العمراني ( بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن عناصر تنظيمية.

### ب/3- الإجراءات الإدارية المتعلقة بالإعداد و المصادقة على "مخطط شغل الأراضي "

نظم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه ، وحتوى الوثائق المتعلقة بها بمراحل قبل اعتماد "مخطط شغل الأراضي "حسب النقاط التالية :

#### - إعداد المداولة:

يتداول المجلس الشعبي البلدي حول موضوع إعداد مخطط شغل الأراضي طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 بالتطرق إلى النقاط التالية:

- تذكير بالحدود المرجعية ل/ " مخطط شغل الأراضي " موضوع الإعداد متطابقا لما هو محدد في المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير

- تحديد الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و كذا الجمعيات المعنية بإعداد المخطط و هذا تنفيذًا لما نص عليه المشرع بتوسيع دائرة التشاور أثناء عملية الإعداد

- وفي حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل أكثر من بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء البلدية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات والتي لا تكون مقرراتها قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس البلدي طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي المذكور

- تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مع نشرها لمدة شهر بمقر البلدية.

#### - إصدار قرار إداري يتضمن الحدود الجغرافية التي يشملها المخطط :

وفقا لنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتم إصدار قرار ترسم بموجبه الحدود الإقليمية التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي وذلك استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يتم إعداده على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، والذي يعين فيه حدود التراب الذي يشملها والجهة المختصة في إصدار القرار.

- الوالي إذا كان التراب الإقليمي للبلدية موضوع المخطط تابعا لولاية واحدة.

- إذا كان التراب الإقليمي للبلدية أو لبلديات تابعا لولايات أخرى يتدخل الوزير المكلف بالتعمير، والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر ، يمكن لرؤساء البلديات المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>1</sup> وأن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي .

## ثانيا / مرحلة التشاور:

وفقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يقوم رئيس البلدية بإطـلاع رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بقرار إعداد مخطط شغل الأراضي بمهلة 15 يوم، ابتداء من تاريخ استلامهم رسالة التبليغ فيما يخص مشاركتهم من عدمه.

فيما يستشار وجوبا الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية منها ، التعمير و الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، والأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة ، والتهيئة العمرانية ، السياحة بالإضافة إلى الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة ، النقل ، توزيع المياه ويرسل رئيس البلدية مشروع المخطط إلى الجهات التي وفقت على المشاركة لإبداء رأيها ، وملاحظاتها خلال مهلة 60 يوم<sup>2</sup>.

## - عرض المخطط للتحقيق العمومي:

يتم عرض المخطط للتحقيق العمومي خلال مدة 60 على خلاف "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير" الذي يدوم فيه التحقيق 45 يوم، والذي ينتهي بإصدار قرار من رئيس البلدية يتضمن ما يلي:

- تحديد أماكن عرض استشارة مشروع المخطط لشغل الأراضي .

- تعيين المفوض المحقق.

- تحديد تاريخ انطلاق عملية التحقيق وتاريخ انتهاءها.

و ينشر هذا القرار بمقر البلدية ، وتبلغ نسخة للسيد والي الولاية .

وعند انتهاء مهلة 60 يوم يقفل سجل التحقيقات ويتم توقيعه من طرف المحقق طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 و يقوم المحقق بإعداد محضر القفل التحقيق خلال 15 يوم الموالية، ثم يسلمه لرئيس البلدية مرفقا بالملف الإداري والتقني كامل في 06 نسخ.

<sup>1</sup> - المادة 04،05،08،09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة

<sup>2</sup> - عبد الكريم بودريوة، الإعتبارات البنينة في مخططات التعمير المحلية ، مجلة الحقوق و الحريات جامعة بسكرة ص 428.

- في المرحلة الموالية يتم إرسال مخطط شغل الأراضي مرفق بالملف كاملاً و النتائج المتوصل إليها مع تقرير يعده المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً ، والذي يبدي رأيه خلال مدة 14 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف و ذلك عملاً بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به .

#### - مرحلة المصادقة:

بموجب مداولة يصادق المجلس البلدي على " مخطط شغل الأراضي " و ذلك بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة و التعمير حسب نص المادة 15 من المرسوم رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به . وبعد تبليغه إلى الوالي المختص و كذا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، غرفة الفلاحة<sup>1</sup> يوضع المخطط تحت تصرف المواطنين بقرار من رئيس البلدية في حالة عدم وجود أي اعتراض فإن مخطط يصبح نافذاً بصفة فعلية وقانونية.

"وكملاحظة لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه إلا لأسباب المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> ، وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في مراجعة المخطط تبلغ المداولة للوالي مصحوبة بتقرير يتضمن مبررات المراجعة ، حيث تتم المصادقة على مراجعة المخطط شغل الأراضي بنفس الإجراءات والأشكال لإعداده."

المطلب الثاني / خصائص أدوات التعمير- مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل

#### - الأراضي .

- يعتبر مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي ، أدوات مراقبة و تحكم رئيسية منصوص عليها قانونياً رقم 90-29 المعدل والمتمم لقواعد البناء والتعمير حسب التطور المستمر والمنظم الذي يحكم كل منطقة حضرية أو تجمع سكني معين ، و من أهم مميزات هذا القانون أنه أصبح الصفة القانونية على أدوات التعمير الأمر الذي أعطها إلزامية قانونية للجميع ، باحترام الشروط ، و القواعد ، والقرارات الإدارية المتعلقة بعملية البناء والتعمير ، وذلك حسب نص المادة 90-29 الذي جاء فيه : ".... وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها" .

<sup>1</sup> - المادة 15 من المرسوم السابق .

<sup>2</sup> - المادة 37 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

الفرع الأول / المجال التنموي، و التوسعي لأدوات التعمير.

### أولاً / الطابع المجالي لأدوات التهيئة و التعمير

حيث أن تقوم السلطة الإدارية المختصة بضبط حدود إقليم البلدية حسب مخطط ، و أداة التعمير ، و استثناءا قد تغطي أكثر من بلدية كما أشارنا إلى ذلك من قبل طبقا لما يسمح به القانون المتعلق بهذا المشروع العمراني على شكل مجمع حضري كبلديات مدينة الجزائر حسب نص المادة 12 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه " يمكن المخطط التوجيهي و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية أو اجتماعية ...."

### ثانياً / الطابع التنبؤي لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

طبقا لنص المادة 16 و 19 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، يتميز بطابع التنبؤ و التخطيط المستقبلي، وذلك لتحديد الاختيارات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية.

### ثالثاً / الطابع القانوني و التقني لمخطط شغل الأراضي.

- يعتبر هذا المخطط أداة تقنية تخضع لدراسات علمية و فنية معقدة.
- يحدد بالتفصيل قواعد و حقوق استخدام الأراضي للبناء عليها.
- تحديد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به بالمتري المربع<sup>1</sup> .
- الاعتماد على الخرائط و المخططات البيانية و الطبوغرافية تقنيا في تحديد الشوارع ، شبكات الطرق و الكهرباء و الغاز و الصرف الصحي .

### رابعاً / الطابع المؤقت لمخططات التهيئة و التعمير.

مخططات التهيئة و التعمير تتميز بالطابع المؤقت لقابليتها للمراجعة طبقا للشروط التي يحددها القانون و من اجل تحقيق السياسة العامة للدولة.

### الفرع الثاني / القواعد الملزمة لمخططات التهيئة و التعمير.

إلزامية مخططات التهيئة و التعمير، منصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير، فبعد الإنتهاء من مرحلة المصادقة عليها من الجهة الإدارية المختصة تكون نافذة بقوة القانون في مواجهة الجميع، حيث تصبح قواعد أمرة و متصلة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

<sup>1</sup> - المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

**و كملاحظة يجب الوقوف عندها " إذا كانت أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، ومخطط شغل الأراضي غير موجودة ، فالبديل لها يكون بمقتضى القواعد العامة للتهيئة و التعمير بالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، والتي تنص على ما يلي " مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الأراضي ، وفي غياب أدوات التهيئة و التعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير " والمبينة في المواد 03 إلى 09 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في الفصل الثاني منه ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، والتي يمكن تعريفها على أنها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية ، أو تاريخية ، وكذا حماية الأراضي الفلاحة و الغابات ، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به ، والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة المناطق بما يسمح بحمايتها وتنظيمها<sup>1</sup>.**

حيث وردت محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة لها، والمتعلقة بالأمن، والصحة، والقواعد المنظمة لمظهر البناءات وذات الاستعمال السكني.

### **1~ قواعد متعلقة بالأمن و الصحة:**

كشروط لمنح رخص البناء في المواقع غير معنية بمخطط التهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من موقعها ، حجمها ، استعمالها و مدى خطورتها على السلامة والأمن العمومي أو تكون الأرضية غير معرضة للفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وإنزلقتها

### **2~ قواعد متعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات:**

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 و لاسيما المواد من 27 إلى 31 منه والتي تهدف إلى:

- المحافظة على جمال و تناسق المدينة
- تحقيق المنفعة العامة و تجنب الفوضى العمرانية
- إيجاد نمط متميز و فريد للعمارة في الجزائر
- المحافظة على حقوق الغير عند إنجاز البناءات
- المحافظة على المناظر الحضرية والمعالم الأثرية

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ج.ر لسنة 1991 .

- الالتزام بالمعايير العالمية في استعمال مواد البناء

### 3~ قواعد متعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني :

و تضمنتها المواد من 32 إلى 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ويمكن حصرها فيما يلي:

- أن لا تقل كل غرفة رئيسية عن 10 أمتار مربع (10م2)

- أن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف (2,60 م)

- توافر في البناء فتحات للتهوية و الإضاءة المناسبة

- ضرورة توفر كل عمارة جماعية على بناية مغلقة مخصصة لرمي القمامات .

### المبحث الثاني / تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص والشهادات العمرانية.

من أجل احترام أدوات التهيئة و التعمير ( المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي ) و تجسيدها في أرض الواقع تتمتع الجهات الإدارية المختصة بمجموعة من الآليات التقنية التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية بما في ذلك الإشراف و التوجيه و الإعلام ، حيث كل فرد لا يمكنه مباشرة عملية إنجاز للبناء ، قبل أن يتحصل على رخصة إدارية مسبقة ، و خضوعه لمراقبة لاحقة ف أثناء عملية البناء للعقار ، ومدى احترامه للمواصفات التي حددتها مخططات التهيئة و التعمير ، و عدم المساس بحقوق الغير ( و المتمثلة في حقوق مطل ممرات عمومية .....).

### المطلب الأول/ تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص العمرانية.

لقد تطرق المشرع الجزائري عبر مراحل تطور منظومة التهيئة و التعمير إلى ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني، في ظل التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية و ذلك بسبب عدم احترام قوانين و نصوص التهيئة و التعمير.

حيث يهدف المشرع من خلال هذا القانون إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ، ابتداء من جميع عمليات البناء ، و المحافظة على النظام العام في المجال العمراني بكل أبعاده ، و أشكاله ، و ذلك من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي بناء ، و الاستغلال العقلاني للعقار و احترام الطبيعة القانونية للأراضي ، و عدم المساس بعناصر البيئة و المنظر العام الجمالي .

حيث نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير أن حـق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و الذي يخضع لرخصة البناء و رخصة التجزئة، و رخصة الهدم.

حيث يعتبر الترخيص الإداري بصورة عامة أحد الوسائل الضبط الإداري<sup>1</sup> ، يكون قبل ممارسة الأفراد نشاطا ما بالتقدم بطلب الترخيص من السلطة المختصة بمنح الرخص أو رفضه.

## الفرع الأول / رخصة البناء.

**1~ أهمية رخصة البناء:** رخصة البناء من أهم القيود التي فرضت على حق الملكية في تحقيق النظام العام التي تهم أمن المجتمع و المحافظة على الصحة العامة ، حيث ما وراء الترخيص على البناء إلى عدم التعارض بين المباني محل الانجاز ومتطلبات المصلحة العامة<sup>2</sup> ، حيث تعتبر رخصة البناء الشرط الأساسي لاحترام قواعد التنظيم العمراني و المحافظة على الطابع العمراني للمدن وحماية البيئة و جمال الرونق و الرواء .

كما تعتبر من أهم الوسائل في تجسيد الرقابة السابقة و اللاحقة على أعمال البناء من خلال ضمان حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة قانونية و مشروعة وحق المجتمع في مراقبة أعمال البناء بقدر يضمن التحكم في حركة البناء ، وتشبيد المدن و لهذا فإن رخصة البناء تعتبر بالنسبة لسلطات الضبط الإداري من أهم القرارات الإدارية المتعلقة بالتهيئة العمرانية:

- حيث نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها .

- تعتبر من أهم الوسائل الإدارية المخولة لها في رقابة النشاط الفردي في متابعة حركة البناء و توجيهها

- التحكم في المجال العمراني وتقيد حرية الفرد في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها و التصرف فيها بما لا يتعارض من المصلحة العامة.

- الدور الوقائي لرخص البناء في مراقبة مدى احترام الموصفات والمعايير إنجاز البناءات و عدم تعرضها لخطورة الانهيارات الغير متوقعة

- رخصة البناء هي الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإنجاز بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء و بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم البناء ، و رخصة لتجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء ، طبقا لنص المادة 52-02 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير انه **تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي**

<sup>1</sup>- عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري الجزائر طبعة 1999 ص 197.

<sup>2</sup>- منصور مجاجي ، " رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري " ص 01.

## يمس الحيطان الضخمة منه أو الوجيهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجازها جدار صلب للتدعيم و التسييج "

- يعتبر قرار إداري إفرادي يسمح للإدارة بفرض ترخيص بالبناء بعد التحقق من مطابقته لقواعد التعمير المطبقة، من اختصاص رئيس البلدية طبقا للمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أو من اختصاص الوالي، أو من الوزير المكلف بالتعمير المادة 49 من نفس المرسوم

- لا يحق لمدير الترقية و التسيير العقاري إصدار رخصة البناء الخاصة بالتجمعات السكنية أو التمديد ، وهو ملزم باحترام قواعد الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية و طالب الحصول على رخصة البناء حسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع .

- تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء وفقا لمجال محدد مسبقا من حيث الموضوع والمكان ، بناء مجال أيا كان تخصيصه ، أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية ، الزيادات في العلو ، الأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي .

**2~ مقتضيات الحصول على رخصة البناء -** و يشترط المشرع للحصول على رخصة البناء عند كل عملية بناء مهما كان موقعها و نوعها في الأنماط التالية:

- المنشآت الصناعية.

- محطات النقل المدني و البري والجوي والبحري.

- المنشآت المدنية للموصلات والرصد الجوي والبت التليفزيوني.

- إنتاج الطاقة الكهربائية و تحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.

- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية أو المنشآت المرتبطة بنقلها.

**كما يستثني المشرع بعض الأماكن التي يمكن مباشرة بعض الأعمال البناء فيها بدون رخصة البناء و هي:**

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي هي لا تشكل مراكز للبلديات.

- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية .

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم يشملها التصنيف أو التحديد في المناطق ذات الطابع المميز.

- أشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة

- الأشغال الباطنية للصيانة و الإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت لنقل المحروقات السائلة، والغازية، والكهرباء والموصلات السلكية، والتزويد بمياه الشرب، و قنوات الصرف الصحي والمياه.

### 3~ إجراءات الحصول على رخصة البناء

رخصة البناء هي إجراء ضبطي و تنظيمي يهدف من خلالها المشرع إلى التحقق من مطابقة أعمال البناء للمواصفات الفنية العامة المتفق عليها قانونا، و مراعاة أعمال البناء لمقتضيات الأمن العام و قواعد الصحة العامة ، و كل ما يتعلق بالمحافظة على النظام العام ، حيث تم تحديد إجراءات الحصول على رخصة البناء سواء تعلق الأمر بالأشخاص ، او الهيئات العامة الأخرى، أو الخاصة، أو الجهات التي لها صلاحية إصدارها حيث تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

- طلب رخص البناء يكون مصحوب بملف إداري حسب الوثائق التالية:

- تحديد صفة طالب الرخصة و هو ما تأكده المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و التي تنص على أن " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية "

- تقديم نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

و هو ما نصت المادة 34 من نفس القانون " لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغير في وضعية العقار القانوني غير أنه يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك "

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

- نسخة من العقد الإداري المتعلق بالقطعة الأرضية موضوع البناء.

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

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.

- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة و فقا للأحكام المذكورة أعلاه ، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .

- ملف متعلق بالهندسة المعمارية يحتوي : ( مخطط الموقع حسب سلم محدد يسمح بتحديد موقع المشروع ، مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطعة التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500 ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطعة التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500 ، و على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع التي مساحتها تتجاوز 2م500 ) و يحتوي المخطط على ما يلي :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها وتوجيهها.

- منحنيات المستوى والمقاطع التخطيطية للقطعة .

- نوع طوابق البنىات المجاورة، وارتفاعها، وعددها، و تخصيص المساحات المبنية و الغير مبنية.

- المساحة الإجمالية للقطعة، والمساحة المبنية.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة مع تحديد مواصفاتها التقنية، و شبكة الطرق و القنوات الصرف المبرمجة على القطعة.

- الكشف الوصفي والكمي للأشغال و أجال إنجازها .

- الملف التقني و يحتوي على ( عدد العمال و طاقة استقبال كل محل- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق – نوع المواد السائلة و الغازية والصلبة و مدى خطورتها على الصحة العمومية وعلى الزراعة والمحيط ، و أجهزة المعالجة والتخزين والتصفية مستوى الضجيج المنبعثة بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري ، والمؤسسات الموجهة لاستقبال الجمهور- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

**4~ الجهات المختصة في منح رخصة البناء:**

**1/4~ صلاحية رئيس البلدية في تسليم رخصة البناء :**

- يقدم طلب رخصة البناء مرفق بالوثائق في 05 نسخ إلى رئيس البلدية بالنسبة للسكنات الفردية ، و 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية – حيث يتم تسجيل الطلب بتسليم المعني وصل إيداع الملف بعد التأكد من صحة وعدد نسخ الملف ،الذي يعد بمثابة انطلاقا للميعاد القانوني للبت في طلب الرخصة .

حيث نصت المادة من القانون رقم 29-90: " مع مراعاة الأحكام المنصوص في المادتين 66 و 67 أدناه تسلم رخصة التجزئة أو رخص البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي يوافي رئيس البلدية في هذه الحالة بنسخة منه .
- بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي."

كما نصت المادة 01/43 من المرسوم التنفيذي 176-91: " يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون 03 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب و ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً لبلدية ، و في غضون 04 أشهر في الحالات الأخرى"

و بالرجوع إلى نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية<sup>1</sup> حيث يتم تحديد تشكيلته و كفاءات سيره بموجب أحكام المادة 58 من نفس المرسوم .

- و في هذه الحالة يرسل رئيس البلدية نسخة من الملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب ، و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

#### 2/4~ اختصاص الوالي في منح رخصة البناء:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء طبقاً للقانون رقم 29-90 في الحالات التالية:

- عندما يتعلق الأمر بالبنائات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية.
- عندما يتعلق الطلب بمنشآت الإنتاج والنقل و توزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد ذات المصنفة إستراتيجياً.
- اقتطاعات الأراضي والبنائات الواقعة في السواحل والأقاليم المصنفة طبيعياً، وثقافياً، و الأراضي الزراعية ذات المردود العالي، والغير مدمجة ضمن برنامج مخطط شغل

<sup>1</sup> - المادة 47، 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

الأراضي وهي على سبيل الحصر والمشار إليها في المواد 44-45-46-48 من القانون رقم 90-29.

كما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه " يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 و حدة سكنية و يقل عن 600 و حدة سكنية ....

و يقوم رئيس البلدية بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها المطابق خلال مدة 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، و يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، حيث تحدد تشكيلته و كيفية سيره بموجب أحكام المادة 49 من المرسوم .

حيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف.

**3/4 ~ رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير :**

طبقا لنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 يتمتع الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي المختص إقليميا .

و تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه "... يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يتجاوز عددها 600 وحدة سكنية .

- الأشغال و البنيات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية او المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز .

- المنشآت المنتجة، والناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة..."

و حسب الإجراءات الواردة في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، أن ترسل في 04 نسخ ملف الطلب مرفقة

بجميع الآراء الحاضرة إلى السلطة المختصة ، قصد إصدار رخصة البناء ، ويتم تبليغ المعني بقرار منح رخصة البناء في أجل 04 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

أما الإجراءات الواردة في المادة 49-01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 متعلقة برئيس البلدية الذي يتولى إرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إصدار رأي مطابق ، وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

#### 5 ~ المصالح التقنية المعنية بإجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

الجهة المكلفة بالتحقيق في طلب رخصة البناء ، ليست هي الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء ، فقد أسند المرسوم التنفيذي رقم 91-176 هذه المهمة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وهي الهيئة المؤهلة فنيا في التأكد من مدى مطابقة مشروع الطلب رخصة البناء مع أدوات التعمير . مع طبيعة استشارة المصالح العمومية الأخرى بما في ذلك الجمعيات المعنية بالمشروع و ذلك طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول و تلتزم خلالها الجهة المستشارة بإبداء رأيها بالموافقة، وإعادة الملف إلى الجهة المعنية بإصدار القرار وحدد القانون هذه المصالح كالآتي:

- مصالح الحماية المدنية.

- المصالح المكلفة بمتابعة الأماكن والآثار التاريخية و السياسية .

- مصالح الفلاحة على مستوى الولاية.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار ، كلما كانت المشاريع المطروحة ذات أهمية وطنية أو جهوية ، أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها كان الاختصاص فيه للوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير ، وكانت فيه مدة التحقيق أطول ، و أشمل من الميعاد الممنوح لرئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية

#### 6~ الإجراءات المتعلقة بإصدار و تسليم قرار رخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف بالموافقة في حالة مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا ، سواء المتعلقة بصفة المعني ، أو بالوثائق التقنية ، وتبين انسجامها مع قواعد العمران وقواعد البيئة ، والهندسة المعمارية ، والذي ينتهي بإصدار قرار رخصة البناء للمستفيد صاحب الطلب طبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 90-29 .

- غير أنه يمكن للإدارة أن تصدر رخصة البناء بتحفظ ، حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي جاء فيها النص التالي " يمكن رفض رخصة البناء أو منها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات و

المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي ، أو نظرا لأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية كذا المحافظة على أفاق المعالم الأثرية " ، على أن تكون رخصة البناء بتحفظ مسيبا طبقا لنص المادة 52 مكن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على " ... عندما تمنح الرخصة أو تشمل على تحفظات ، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا" .

- و يمكن للجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء بإلزام المعني بضرورة القيام بأعمال معينة بفرضها موقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي أو نظرا لأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية..... وهو ما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 بنصها " يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي ، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب إما تهينات أو إحتياجات في الموقع التجهيزات الجماعية أو الارتفاقات عملية وإما تقسيمة أرضية " و التي يمكن استنتاجها فيما يلي:

- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق و شبكة توزيع المياه والتطهير والإنارة العمومية و مساحة مخصصة لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة و معارس ومساحات للألعاب و ترتيب الحماية من الحريق .

- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لإحتياجات ساكني العمارات محل البناء .

- مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات الضرورية للمشروع.

و لقد نصت المادة 31 من نفس المرسوم " يمكن أن يتوقف إنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات ، و كذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة على شرط تهيئة حاجز الخطورة و سياج أو فرض حد من الإرتفاع "

مع الملاحظة "" أن الإدارة ليس لها الحق أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقعة في برامجها بموجب مخطط شغل الأراضي " .

7~ حالة رفض رخصة البناء:

طبقا لنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم على أنه " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة محل ذلك ، يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط

التهيئة و التعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير . "

و بمقتضى نص المادة هذه يمكن تحديد الحالات التالية التي يرفض فيها طلب رخصة البناء:

- مخالفة مشروع البناء لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه و المنشور منذ 60 يوماً على الأقل.
- مخالفة المظهر الخارجي للبنىات المحددة في مخطط شغل الأراضي.
- مخالفة مشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة لرخصة التجزئة و لدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدد شروط التي تستجيب لها البنىات المبرمجة على هذه التجزئة.
- عدم مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و/ أوللتوجيهات المنصوص عليها في الأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير <sup>1</sup> .
- حيث أنه ، أن الإدارة لا تملك أن تؤسس رفضها على مجرد عدم الملائمة ، ذلك أن الترخيص بالبناء يدخل ضمن حالات الإختصاص المقيد للإدارة <sup>2</sup> .

#### ~ حالة سكوت الإدارة بالبث في طلب رخصة البناء:

إذا كانت القاعدة العامة هي أن سكوت الإدارة عن طلب الموجه لها من أجل الحصول على قرار إداري معين يعتبر منها رفضاً ضمناً، فإن الأمر ليس كذلك بالنسبة لقرارات رخص البناء.

أقر المشرع الجزائري و قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، كان فيه سكوت الإدارة يعتبر قبولاً ضمناً لطلب رخصة البناء، أي قرار ضمناً بالقبول خلافاً لما هو مقرر إدارياً «من أن سكوت الإدارة يعني الرفض»

حيث اعتبرت المادة 07 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة من أجل البناء، أن سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المحددة بمثابة قرار ضمناً بالقبول <sup>3</sup> .

و كملاحظة : أن اعتبار سكوت الإدارة كقبول ضمناً و منح الجهة القضائية المختصة سلطة أمر الإدارة بمنح الرخصة يعتبر خطأ فادح و كبير، بأنه يفتح المجال لانتشار البنىات الفوضوية ، و الفوضى العمرانية ، و من جهة أخرى تهرب الإدارة و تعمدتها عدم الرد على المواطنين .

<sup>1</sup> - منصور مجاجي ، " رخصة البناء كأداة لحماية البيئة" ص 100.

<sup>2</sup> - المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>3</sup> - المادة 07 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة من أجل البناء.

لكن المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 في المادة 63 منه ، غير نظرته ، و كيف سكوت الإدارة بعد مضي المدة القانونية على طلب المعني بالرفض لا القبول ، مما فتح أمام صاحب الطلب الطعن في الرفض أمام القضاء المختص بدعوى الإلغاء وذلك حسب نص المادة " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ، غيرالمقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له"

### الفرع الثاني / رخصة التجزئة

إلى جانب رخصة البناء التي تعتبر محور رئيسي في النشاط العمراني بوجه عام ، كغيره من التشريعات الأجنبية ، تعرض المشرع الجزائري إلى رخصة التجزئة و المتعلقة بالمجال العمراني نظرا لضرورتها في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشييد بنايات والتي تعتبر أداة إدارية و تقنية في التحكم في العملية العقارية ومصدر لإنشاء التجزئة غير قانونية.

### 1 ~ مفهوم و اهمية رخصة التجزئة:

كما عرفها الفقه / بأنها كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها ، أو نتيجة لعملية الهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة ، القيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية . أو عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات.

- ونصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 " على أنه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"

- و قد جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

- حيث أن قرار المتضمن رخصة التجزئة التي تصدرها السلطة المختصة ، تمنح بمقتضاه الحق للمستفيد من الملكية العقارية واحدة أو أكثر أو عن طريق موكله ، أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية ، والتي تمكن المعني من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لأدوات ، وقواعد التعمير .

## 2~ النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة :

ضرورية رخصة التجزئة عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان الغاية منها تشييد بنايات عليها وهو ما تطرقت له المادة 03 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها ، حيث يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة .

- و جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن المشرع وحماية للمصلحة العامة المتعلقة بالعمران ، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة مطابقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تكون مطابقة لوثيقة التعمير والتي تحل محل ذلك ، وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة أنه يمكن للإدارة عدم منح رخصة التجزئة من طرف البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقام المخطط .

## 3 ~ إجراءات الحصول على قرار رخصة التجزئة :

تنص المادة 58 من القانون رقم 90-29 على أنه " في تدعيه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في أجل محددة و كذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية والهندسية المعمارية و غيرها التي يجب أن تستجيب لها البنائيات المزمع تشييدها " .

## وثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة:

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه لا يمكن لأي مالك أن يقوم بأي تصرف رسمي أمام الموثق إلا بعد عملية إيداع و تسجيل وإشهار التجزئة بالبلدية التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي العقار محل التجزئة.

حيث يكون الملف يتكون من الوثائق التالية :

و التي نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها على ما يلي:

- تصميم الموقع بسلم مناسب لتحديد موقع القطعة الأرضية .

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

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع المواصفات التقنية و نقاط وصل شبكة الطرق التابعة للتجزئة.

- تحديد رسم بياني يشمل شبكة الطرق و وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه القدرة، و شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.

- تقرير يشمل البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزئة و مساحة كل قطعة.

- بيان أشكال مختلف شغل الأراضي و عدد المساكن و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات من الماء و الغاز و الكهرباء ، و النقل و كفاءات تنفيذها .

- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة .

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

- برنامج الأشغال يوضح فيه الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة موضوع الإنجاز و شروط تنفيذها و تقدير تكاليفها و بيان مرحل، و أجال إنجازها.

- إعداد دفتر شروط يجدد الالتزامات و الارتفاقات ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و شروط إنجاز البنايات .

حيث بموجب المادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يرسل الملف في 05 نسخ لدى الجهة المختصة بالرقابة على الأشغال و المتمثلة في رئيس البلدية ، و الذي يقوم بدوره بإرسال نسخة منه لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال مدة 08 أيام ، و في 04 نسخ في الحالات الباقية ، حيث تتولى الجهة المختصة بالرقابة تقنيا بالتأكد من مدى مطابقة مشروع الأرض موضوع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، أو مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أو الأحكام العامة المتعلقة بال عمران .

حيث يتم استشارة و جوبا مجموعة من المصالح المختصة تقنيا للبحث في موضوع الطلب المتعلق بالتجزئة، و التي تبدي رأيها خلال مدة شهر من تاريخ استلمها لملف الطلب و يعد سكوتها، موافقة ضمنية مع إرجاع الملف للمصلحة الأصلية في جميع الحالات.

- و تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أنه " عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير... ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية في هذه الحالة عقب تحضير الملف حسب الشروط و الأجال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم السابق الذكر .

#### 4~ الجهات المختصة بإصدار وتسليم رخصة التجزئة :

عملية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة يكون من عدة جهات تتمثل في صلاحيات رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

#### 4/1~ اختصاص رئيس البلدية في منح رخصة التجزئة :

حيث نصت المواد 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة بالنسبة للمشاريع ، أو البناءات الواقعة في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي ، حيث يرسل الملف إلى مصلحة التعمير بعد عملية تسجيله ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في خلال 08 أيام إتمام الموائية لإيداع ملف الطلب ، التي تبدي رأيها في خلال 03 أشهر الموائية من تسلم ملف رخصة التجزئة .والتي تلتزم البلدية بمنح الرخصة أو رفضها بناء على رأي المصلحة الولائية المختصة تقنيا بدراسة الملف المرفق بالتقرير في أجل 04 أشهر . وذلك بالجوع إلى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تقضي : " عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء " حيث يتولى الشباك الوحيد للبلدية البث في الطلب في أجل 15 يوما الموائية لتاريخ إيداعه.

#### 4/2~ اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة :

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التي تكون فيها على درجة من الأهمية و المتمثلة حسب نص المادة 66 من القانون رقم 90-29 فيما يلي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع و تخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44،45،46،48،49، من القانون رقم 90-29 و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي والمتمثلة فيالساحل والأقاليم ذات المورد الفلاحي العالي والجيد.
- كما يختص الوالي بتسليم رخصة التجزئة وفق نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بالنسبة لما يأتي:
- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في المناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه

#### 3/4~ اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخصة التجزئة :

يعتبر تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلّة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي المعني ، حيث يتم تبليغ القرار المتعلق برخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في خلال 02 شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب ، وذلك عندما يتعلق الأمر بتسليم رخصة التجزئة من طرف رئيس البلدية ، وفي غضون 03 أشهر في جميع الحالات الأخرى حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

#### 5~ دور سلطة الإدارة في الفصل في طلب رخصة التجزئة:

يحدد القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير للجهة الإدارية المختصة في دراسة ملف رخصة التجزئة و إيداع رأيها في 03 حالات. إما بالموافقة، أو رفضه، أو تأجيل الفصل فيه إلى غاية رفع التحفظات و الملاحظات المدونة في التقرير المرفق من طرف الجهات التقنية المختصة في مراقبة الملف و مدى مطابقته للمقاييس العمرانية التي يتضمنها مخطط شغل الأراضي. وذلك طبقاً لمضمون المواد 2 و 3 من المرسوم التنفيذي

رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء والمتعلقة بعدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي، وعدم تعرض الأرض للأخطار الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في حالة وجودها.

- و يتم تبليغ قرار التجزئة مرفق بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال 02 شهرين من تاريخ الإيداع ، عند صدوره من طرف رئيس البلدية ، وخلال 03 أشهر في جميع الحالات الأخرى حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، حيث يتم وضع نسخة منه تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية موقع و جود العقار المجزأ ، خلال مدة شهران من تاريخ الإعلان عنه بعدها يتم شهره بالمحافظة العقارية مرفقاً بمخطط تجزئة مؤشر عليه من طرف مصلحة التعمير واستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها و مساحتها ، ودقتر الشروط .

- حيث يلتزم صاحب رخصة التجزئة بمباشرة أشغال التهيئة موضوع القرار خلال 03 سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار، وفي حالة عدم مباشرة الأشغال يصبح قرار التجزئة منقضياً، و ملغى.

- و في حالة إذا لم تكتمل أشغال تهيئة التجزئة خلال الآجال المحدد قانوناً فتي القرار، و بناء على تقرير مقدم من طرف المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة بعد الإطلاع

على تقرير مكتب الدراسات المكلف بمعاينة ذلك حيث لا يمكن الاستمرار في عملية التجزئة إلا فيما يخص ما تبقى فيها من أشغال التهيئة و الذي يكون محل قرار تمديد إضافي لمدة 03 سنوات أخرى و اتخاذ ما تراه الجهة الإدارية المختصة من إجراءات تكفل منع الانتفاع من الأجزاء من قطعة أو قطع أرضية المخالفة لأعمال التجزئة و التهيئة .وذلك حسب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة تجزئة إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة .

الفرع الثالث / رخصة الهدم:

## 1 ~ مفهوم رخصة الهدم :

عملية تنظيم الهدم كالبناء تخضع لأحكام الضبط الإداري المتعلق بالعمران و تخضع لرخصة إدارية مسبقة التي تشكل وسيلة ، وأداة فعالة لمراقبة كيفية تنفيذه ، ومدى مراعاته للشروط الواجب احترامها ومجال تطبيقه ، وتحديد الملف المرفق بالطلب المتعلقة بالحصول على الرخصة .

و يمكن تعريفه من خلال الآراء الفقهية و القانونية حول هذا الموضوع على أنه القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء و قعا ضمن مكان مصنف أوفي طريق التصنيف.

كما يقصد بقرار رخصة الهدم مجموعة الأشغال التي ترمي إلى الإطاحة بالبنية أو جزء منها.

و يشمل الهدم بالإضافة إلى الهدم الكلي أو الهدم الجزئي، هدم بعض الأجزاء مثل هدم مجموعة من الحيطان لشقة لتحويلها إلى قاعة أو إلى غرفتين أو أكثر حسب طبيعة الهدم المراد تنفيذه .

و كون أن عملية الهدم تتطلب رقابة تقنية عالية المستوى ، واتخاذ احتياطات إجرائية للوقاية من الأخطار ، والأضرار التي قد تسببها طريقة الهدم أو المواد أو الوسائل المستعملة في الهدم ، وأن عملية الهدم تخضع لرخصة إدارية مسبقة منظمة بنصوص قانونية و تنظيمية ، وضوابط محددة .

و يعد الهدم بدون ترخيص عملا مجرما يعاقب عليه القانون ،حيث تنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،فلا يجوز من الناحية القانونية الترخيص بالهدم شفويا ، أو بإذن إداري مخالف للإجراءات ، والشروط القانونية .ذلك أن المواطن ليس حرا في تنفيذ عملية هدم بناءه ، بل أنه يخضع لإجراءات محددة مسبقا ، تضمنها السلطة المختصة بالرقابة المسبقة على عملية الهدم .

## 2 ~ نطاق تطبيق رخصة الهدم:

حيث تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أنه : " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها ، أو عندما تكون البنائيات الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة"<sup>1</sup>.

- وهنا نميز بين الهدم الذي تلجأ إليه السلطة بإرادتها المنفردة في الحالات :

- الهدم الذي يمس النظام العام. عند إزالة بناء يهدد المجتمع ، سكنات آيلة للسقوط ، كارثة طبيعية تتطلب تدخل الدولة في هدم المواد التي تهدد بالانهيار أو السقوط.

- الحالات التي تثبت مخالفات الأفراد لقواعد البناء، أو بدون الحصول المسبق على رخصة البناء المقررة قانوناً.

- الحالات التي يتعلق الأمر فيها بالبنائيات الفوضوية والغير قابلة للتسوية الإدارية و المخالفة للتهيئة العمرانية.

- والهدم الذي يباشره الأفراد كحق قانوني عن طريق الرخص الإدارية المسبقة :

- عندما يتعلق الأمر بهدم بنائة من أجل التجديد ، أو التوسيع ، أو إزالة جدران أو اسقف أو من أجل تغيير الواجهة ويكون ذلك بطريق قانونية .

- مباشرة عملية الهدم من أجل البناء من جديد.

حيث يلزم فيه المشرع إلى ضرورة الحصول على رخصة الهدم وذلك من أجل الدوافع التالية:

- حماية البنائيات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف و الواقعة ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية.

- حماية البنائيات المجاورة إذا كانت البنائة المراد هدمها سندا لها.

**و كملحظة :** فإن كل البنائيات المبنية توجد ضمن مخططات إحصائية ، وتخضع لعملية مراقبة و إحصاء سنوي مستمر و لهذا فإن أي عملية هدم بناء ، أو تعديل فيه ، أو إضافة يجب أن يكون ضمن المخطط الوطني للبنائيات والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك من أجل المراقبة التقنية ، ضد الكوارث الطبيعية الغير متوقعة و إخضاعه للمخطط الوطني للتدخل ضد الكوارث والتي تدخل ضمن التصنيف القانوني في حالات القوة القاهرة ، ومن جهة

<sup>1</sup> - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفية هدم البنائيات .

أخرى للمحافظة وحماية على الأملاك العامة والخاصة والمتعلقة منـها بالعقارات والأراضي خاصة منها تلك التي تخضع للتأمينات الوطنية ، وتكون موضوع تعويضات مالية ، وحتى يمكن تغطية مدى الأضرار الملحقة بها ماديا .

- حيث أن المشرع أوجب إرفاق ملف رخصة الهدم بخبرة مؤشر عليها من طرف مهندس مدني تشير للطريقة و العتاد المستعمل في الهدم و ذلك في حالة و جود البناية موضوع الهدم على بعد أقل من 03 أمتار من البنايات المجاورة. وهذا بمقتضى نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

### 3 ~ إجراءات الحصول على رخصة الهدم :

يتولى رئيس البلدية إصدار قرار الهدم، وذلك بعد دراسة الملف من كل جوانبه الإدارية، و التقنية والتحقيق بما يسمح به قانونا بمنح الرخصة لطالبها وذلك بعد الإطلاع على ما يلي :

طبقا لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن يرفق طلب رخصة الهدم بملف معد من طرف مهندس معماري أو مدني مؤشر من طرفه حسب نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 متكون من:

- طلب رخصة الهدم موقع من صاحبه.
  - نسخة من سند الملكية، او العقد الإداري.
  - تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ، وتصميم للكتلة معد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للسقوط أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي .
  - عرض لأسباب العملية المبرمجة .
  - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل.
  - حجم أشغال الهدم ونوعها .
  - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
  - خبرة تقنية لتحديد شروط الهدم المبرمج.
- حيث أنه عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 03 أمتار من البناية المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر 'ليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة
- مخطط مراحل الهدم و أجالها.

حيث يقوم رئيس البلدية بإرسال نسخة من ملف الطلب خلال 08 أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الولاية المكلفة بالتعمير التي لديها شهر واحد من أجل إبداء رأيها.

حيث يقوم الشباك الوحيد للبلدية بتحضير رخصة الهدم في أجل 15 يوما من تاريخ إجتماعه ودراسة الملف المتعلق بالهدم و ذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المادة 47 منه. هذا في حالة قبول الملف الذي يتم تبليغه للمعني لمباشرة أشغال الهدم بعد مرور 20 يوما وذلك بعد إعداد تصريح بفتح الورشة<sup>1</sup> والعبرة بذلك تمكين المواطنين من الاعتراض على المشروع الهدم متى توافرت المبررات لذلك طبق للمادة 83 من المرسوم. حيث يتم إنجاز عملية الهدم في مدة 05 سنوات من تاريخ تسلم القرار .

- و في حالة الرفض أو إبداء رأي موافق مع تحفظات، حيث تعتبر رخصة الهدم ملغاة طبقا للمادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات من تاريخ تبليغ القرار.

- إذا توقفت الأشغال الهدم خلال سنة واحدة الموالية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

-إذا تم إلغاء الرخصة بموجب قرار قضائي.

- و يكون رفض الطلب بموجب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، و فيه يعلل رئيس البلدية قراره في الحالات التالية :

- انعدام الصفة للطلب الرخصة أو انعدام سند الملكية اوالعقد الإداري .

- تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة في المادة 62 من المرسوم رقم 91-176.

- عدم انسجام الوثائق التقنية المرفقة بالطلب مع قواعد العمران

**و في حالة الرفض هذه إحتفظ المشرع بحق صاحب الملف بموجب المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية ."**

حيث يتم تحديد أجل التسليم أو الرفض المبرر ب 15 يوما، و في حلة عدم تلقيه الرد في الأجل المحددة قانونا يمكنه توجيه طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران .وفي حالة الرفض يمكنه أن يلجأ إلى الجهة القضائية المختصة . وقد خص المشرع الجزائري رخصة الهدم بهذه الإجراءات الغير واردة في رخصة البناء أو التجزئة ، وهذا راجع لخطورة الأشغال المتعلقة بالهدم ، واستعجالها خاصة عندما يتعلق الأمر ببنائيات آيلة للسقوط .

<sup>1</sup> - المادة 72 و 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

## المطلب الثاني / تنظيم عمليات البناء عن طريق الشهادات العمرانية.

في إطار ضبط العمليات العمرانية بطريقة قانونية، وضع المشرع الجزائري إجراءات عملية ذات طابع تقني وإداري خاص من أجل تنظيم عملية البناء ومراقبتها، ومدى احترام الشروط الموضوعية ضمن مخططات التي تخضع لها الأرض الموجهة للبناء، وكذلك أوجب المشرع الحصول على شهادة التقسيم عندما يتعلق الأمر بتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام، كما ألزم المشرع من جهة أخرى أصحاب البناءات الحصول على شهادة المطابقة وذلك بعد إتمام عملية إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة البناء للأحكام المتعلقة برخصة البناء، حيث تدخل هذه الشهادات ضمن ممارسة الرقابة الميدانية التي تمارسها سلطة الضبط الإداري في إطار اختصاصها العملية والقانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الفرع الأول / شهادة التعمير .

### 1~ أهمية شهادة التعمير :

تنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه : " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ". وهي شهادات تكون سابقة في طلبها على الرخص الأخرى التي تطرقنا لها ، وأنها لازمة لتحديد حقوق البناء من أجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها

و من خلال ذلك يتبين لنا أن شهادة التعمير ، تصدرها الإدارة للمعني وذلك لتحديد حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار ، حيث توضح فيها شبكة الطرقات والمنشآت المراد إنجازها مستقبلا ، والتي تكون موضوع نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وهو ما تنص عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 91-176 فإن : " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني ، تبين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " .

فشهادة التعمير هي وثيقة صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية. و هي ليست إجبارية لم يرتب عليها المشرع أي جزاء عند عدم الحصول عليها ، و تعتبر وثيقة معلومات تقنية ، وإدارية تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، وهي لا ترقى إلى مستوى القرار الإداري ، مجرد وثيقة إدارية .

- إلا أنها تعتبر وثيقة إدارية مهمة في تحديد حقوق البناء و الارتفاقات للعقار محل البناء ، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار ، حيث أضاف المشرع زيادة لذلك في الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "بطاقة معلومات "

## 2~ إجراءات الحصول على شهادة التعمير :

بالرغم من كون شهادة التعمير جوازيه ، و ذات طابع إعلامي ، إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها ، ذلك لأن أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية تحدد من خلال المعلومات الواردة في شهادة التعمير مثلا : عدد الطوابق المسموح بها على القطعة موضوع البناء ، وبذلك تعتبر وثيقة رقابية إدارية مهمة تمارسها الجهة الإدارية المختصة و ذلك لتفادي الكوارث التي يمكن أن تحصل من خلال عدم احترام القواعد و الأحكام التقنية الواردة في مخططات التهيئة و التعمير التي لها علاقة كبيرة بشهادة التعمير

~ حيث نصت المواد 03،04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الإجراءات المتبعة من أجل الحصول على شهادة التعمير .

- تقديم طلبا إلى الجهة السلطة الإدارية المختصة لدراسته ممضي من طرف صاحبه.

- اسم مالك الأرض .

- تصميمات حول الحالة القائمة، الذي يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميمات توضح فيها حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

يتم تقديم ملف الطلب في نسختين بمقر البلدية المختص إقليميا مقابل وصل إيداع. و يتم تبليغ شهادة التعمير خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، حيث تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين. ويجب أن تتضمن شهادة التعمير و بطاقة المعلومات ما يأتي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة بها .

- توصيل القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو التي تكون محل برمجة

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، والمحددة على الخريطة التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك خاصة عند :

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .

- تحركات القطعة الأرضية – انزلاق انسحاب الوحل ، رص، تميع ، تساقط .....)

- القطع الأرضية التي تكون معرضة للفيضانات

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وخطوط نقل الطاقة.

و ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود الأول، وهي مدة سنة واحدة من تاريخ التبليغ طبق للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، أما بطاقة المعلومات المستحدثة بموجب المرسوم رقم 15-19 مدة صلاحيتها 03 أشهر .

و في حالة عدم الرد الإدارة على طلب المعني، أو في حالة سكوتها خلال الآجال المحددة قانونا يمكنه أن يودع طعن لدى مصالح الولاية مقابل ، وصل الذي يتم تبليغه بالرفض أو تسليم الرخصة خلال مدة 15 يوما الموالية . كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير و في حالة عدم الرد ، خلال الآجال القانونية ، يمكنه أن يلجأ إلى الجهات القضائية المختصة ، حيث تكون محل منازعة إدارية التي تكتسي طابع القرار الإداري ، لا تقل أهميتها عن أهمية قرار البناء .

## الفرع الثاني / شهادة التقسيم

### 1~ أهمية شهادة التقسيم :

يقر القانون لصاحب العقار المبني أن يطلب شهادة التقسيم ، عندما يتعلق الأمر بتقسيم ملكية العقار المبنية إلى قسمين أو أكثر، حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و كذا المادة 59 من القانون رقم 90-29 على أن تسلم لمالك العقار المبني ، وبطلبه على شهادة التقسيم حسب طبيعة التقسيم المراد إجراءها .

فيظهر من خلال ذلك أن شهادة التقسيم في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 تتضمن شروط تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام " على أنها وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء ، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية" . كما عرفت على أنها: رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية<sup>1</sup>.

**شهادة التقسيم لا تغير حجم العقار المبني نفسه ، فقط انها تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء ، و لهذا فهي لا تمس بأصل الحق المعترف للمالك وهي إجراء شكلي، تمس من طبيعة البناء فقط .**

### 2~ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم :

بناء على طلب مالك العقار المتضمن شهادة التقسيم يكون مصحوب بعقد الملكية أو توكيلا في ما إذا كان موكل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو الموكل شخصا معنوي كما أضاف المشرع إلى جانب ذلك إرفاقه بشهادة المطابقة.

<sup>1</sup> - عائدة دريم - الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة باتنة 2011، ص 101.

## - ملف شهادة التقسيم :

يكون معد من طرف مكتب دراسة معتمد مختص في الهندسة المعمارية أو في التعمير و مؤشر عليه من طرفه، ويشمل الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع على البيانات التالية

- التصاميم التوجيهية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 والتي تشمل:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .

- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض.

- بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لها .

- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

حيث يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق في 05 نسخ إلى رئيس البلدية الذي يتم عرضه على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وذلك بنفس الإجراءات المنصوص عليها والمتعلقة برخصة البناء. وتبلغ شهادة التقسيم إلى المعني خلال شهر (01) واحد من تاريخ الإيداع ، و تحدد مدة صلاحيتها بـ: 03 سنوات وذلك حسب المواد 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. وفي حالة عدم تلقي المعني بالطلب الرد الايجابي حيث تنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه " يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية " <sup>1</sup>. وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو رفضها المبرر قانونا 15 يوما ، حيث يمكن أن يودع صاحب الطلب طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي تأمر مصالح الولاية و ذلك بعد التحقيق في ملفه ، بالرد على المعني بالموافقة أو الرفض المعلل خلال مدة 15 يوما. حيث يمكنه في حالة الرفض ثانية، رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

<sup>1</sup>- المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

## الفصل الثاني / آليات الرقابة الإدارية، والقضائية في ضبط مخالفات -----التعمير-----

يعتبر موضوع الرقابة الإدارية المسبقة في مجال البناء والتعمير من المسائل الحيوية التي تضبط بها الدولة تدخلها المباشر في عملية التنظيم ، والتقنين ، والتحكم في التهيئة العمرانية ، وفي وضع المخططات الإستراتيجية ، والبرمجية ذات الأبعاد المستقبلية ، والعامّة و الخاصة ، والاستثنائية ، فأى نشاط عمراني كان من طرف شخص طبيعي ، أو شخص معنوي لا بد أن يخضع لرقابة مسبقة ومنظمة من طرف الإدارة ، ذلك لأن مجال البناء و التعمير في حركة مستمرة لا تتوقف ، مما يتطلب معها رقابة مستمرة لا تتوقف هي الأخرى تسير مع حركة تنفيذ الأشغال ، و بعد انتهائها في إطار المعاينة في مدى احترام المشاريع و الأشغال للأحكام التنظيمية والتشريعية ، والمتعلقة بالحفاظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده ، و كذا مراقبة مختلف أشكال استغلال ، واستعمال الأرضي العمرانية و مدى مطابقتها مع القواعد القانونية التي تحكم المجال العمراني . وتتم عملية الرقابة التي تباشره السلطة الإدارية في منع البناءات المخالفة للتنظيمات القانونية السارية المفعول و المتعلقة بالتهيئة العمرانية ، ومدى حيازتها على القرارات التي تسمح بإنجازها من جهة ، و من جهة أخرى تكون هذه الرقابة من أجل تجنب الانعكاسات السلبية التي تؤثر على التوسع العمراني المنظم و المظهر الجمالي للمدن و كذا الاستهلاك العشوائي للعقار. حيث سوف نتطرق إلى شرح آليات الرقابة العمرانية بطريقة تقنية وإدارية من خلال المنهجية التالية:

### المبحث الأول / الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة أشغال البناء وضبط المخالفات .

إن ممارسة الرقابة على أشغال البناء والعمران بصفة عامة تتم عن طريق أجهزة متخصصة في هذا المجال بصفة تقنية وإدارية تسمح لها بممارسة نشاطها الميداني بصورة عادية في ضبط الأشغال المخالفة للأحكام القانونية ، والمخططات التهيئة العمرانية ، و المحافظة على النظام العام ، وأول جهاز متخصص يمكن التطرق في دراسته ، يتمثل في سلطة رئيس البلدية في مراقبة حركة البناء على مستوى إقليم بلديته و التي يمكن استعراضها كما يلي :

### المطلب الأول / سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة عملية البناء.

تكمن سلطة رئيس بدوره المتميز في مراقبة و ضبط المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير و هذا بمقتضى النصوص التشريعية والتنظيمية ، ولاسيما منه قانون البلدية رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 و يدخل ذلك في إطار احترام حقوق و حريات المواطنين في السهر على المحافظة على النظام العام و أمن الأشخاص و الممتلكات ، و من جهة أخرى السهر على احترام تعليمات ، والمقاييس المتعلقة بالعقارات والسكن ، والتعمير ، وفي حماية التراث الثقافي المعماري ، وكذا نظافة المحيط والبيئة وذلك بمقتضى المادة 94 منه.

كما نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعران المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت " .

#### الفرع الأول / معاينة البناء في مرحلة الإنجاز

طبقا لأحكام القانون وضوابط البناء والتعمير ، فإن المشرع أعطى لرئيس البلدية صلاحيات واسعة في المراقبة الدائمة لمدى مطابقة العمليات المختلفة للبناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك من خلال رقابة سابقة ورقابة لاحقة في زيارة أماكن إنجاز البناء ، وسلطة إصدار قرار الهدم البنايات الغير مرخصة ، وسلطته في تنفيذ قرارات العدالة في حالة تشييد بنايات غير مطابقة لرخصة البناء الممنوحة .

حيث يمكن من ممارسة هذه الرقابة في أي وقت دون الحاجة إلى طلب إذن من صاحب المشروع ، وحق رئيس البلدية في طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء في طور التشييد منها : ~ التصميم و الرسومات الهندسية و موقع العقار محل البناء ، والتأكد من عدم المساس أو شغل الطريق شغلا غير قانوني ، واحترام مسافات الابتعاد عن الطريق ، ومستوى شغل الأراضي القابلة للبناء عملا بمقياس معامل شغل القانوني للمساحات<sup>1</sup> . وعدد المستويات والطوابق و الارتفاعات المرخص بها و مدى توصلها بالمرافق و التجهيزات العمومية و الجماعية وذلك بتوافر الشروط التقنية ، كقنوات مياه الشرب ، وقنوات الصرف الصحي . ~ حيث أنه في إطار الرقابة الميدانية، ومتابعة أعمال البناء والأشغال المنجزة، حيث تنص المادة 06 من القانون 04-05 المؤرخ في 14.08.2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جعل حق الإدارة في مجال مراقبة أشغال البناء بصيغة الوجوب بنصها: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي....." و هذا مما يجعل القانون من البلدية السلطة الإدارية التي يقع على عاتقها مراقبة و فرض احترام قواعد العمران، باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري المعترف به

~ كما تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة على أنه: " تطبيقا لأحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون 09-29 ... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعران المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية والبنايات الجاري

<sup>1</sup> - المواد 10، 11، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175

إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك و ذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما "1.

حيث يتضح أن الزيارات الميدانية تخص البناءات قيد الإنجاز فقط ، والقيام بعملية التحقيق الميداني و التأكد من وجود الوثائق اللازمة و مطابقة الأشغال لها ، سواء هذه البناءات تابعة للقطاع الخاص أو القطاع العام أو ذات نمط فردي أو جماعي ، أو ذات طابع سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي أو تعلق الأمر ببناءات متواجدة في المحيط العمراني بوسط المدينة ، أو في الأحياء المحيطة بها أو في الأراضي بجانب المدينة والقابلة للتعمير ، أو كانت أراضي تقع خارج المحيط العمراني ذات طابع فلاحي ، أو أراضي غابية ...

حيث تخضع الزيارات الميدانية التي يقوم بها رئيس البلدية إلى شروط محددة، و يترتب عنها آثار معينة والتي يمكننا شرحها كما يلي :

#### - أولا / شروط معاينة البناء في طور الإنجاز

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 على أنه " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة " بمعنى أنه يتعين على رئيس البلدية أثناء مراقباته لإنجاز البناءات أن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا و ذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهئية و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، و يمكن له أن يقوم بالمراقبة ليلا أو نهارا وخلال أيام العطل ،حسب نص المادة 08 من نفس المرسوم . ومن خلال ذلك يمكننا حصر هذه الشروط فيما يلي:

1- أن يكون رئيس البلدية مرفقا بأعوان مؤهلين (أعوان التابعين للبلدية، والتابعين لإدارة مديرية البناء والتعمير، ضباط وأعوان الشرطة القضائية. مفتشوا التعمير الذين تم تعيينهم بصفة قانونية، الموظفين التابعين لمصالح الولاية أو التابعين لوزارة السكن و العمران).

2- أن تكون الزيارة مبرمجة وفق أوقات المسموح بها قانونا و ذلك حسب نص المادة 73 من القانون رقم 09-29 المعدل و المتمم و التي تقضي بأنه: " ...القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت ". كما أضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55-06 أنه: " يمكن أن تتم المراقبة... نهارا، و ليلا وأثناء الراحة وأيام العطل... ويمكن الإعلان عنها أو تتم فجائية ".

<sup>1</sup> - المادة 05 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهئية و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .

إلا أنه يجب ان يضع رئيس البلدية جدول زمني بخصوص تحديد تاريخ عملية الرقابة و ان يرسل نسخة منه للوالي ، ومدير التعمير ، كما يلتزم مدير التعمير من جهته في تبليغ جدول المراقبة الزمني الذي يضعه إلى الوالي ، و وزير التعمير .

#### - ثانيا / الآثار المترتبة بعد معاينة البناء :

يترتب عن الالتزام بالقيام بالزيارات الميدانية ذات الطابع التقني للبناءات التي في طور الإنجاز التي يقوم بها رئيس البلدية ، والأعوان المؤهلين لذلك في طلب الوثائق والمستندات المتعلقة بملف البناء طبقا لنص المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم . والتي يمكن تلخيصها فيما يلي :

- إعلام صاحب المشروع الجهة الإدارية المختصة بمراقبة إنجاز الأشغال بتاريخ انطلاق أشغال البناء.

- يلتزم صاحب المشروع بوضع لافتات و حواجز تحفظية والإحتياطات الضرورية قبل بداية أشغال البناء ، على حافة الطريق أو ممرات الراجلين أو الأرصفة أو مساحات توقف السيارات أو مساحات اللعب أو المساحات العمومية ، وذلك بإنجاز فاصل مادي و مرئي ليلا و نهارا يفصل المساحات العمومية عن مكان الأشغال .

- حيث ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صاحب المشروع بوضع لافتة ظاهرة و مرئية من الخارج بأبعاد 80 سم خلال فترة إنجاز الأشغال ، والتي يتم تدوينها هذه المعلومات المتعلقة بالإحتياطات من الأخطار البناء التي يمكن ان تحدث على ظهر قرار رخصة البناء .- كما يلتزم صاحب المشروع بوضع لافتة تحمل مراجع رخصة البناء و نوعه، و ارتفاعه و مساحة القطعة الأرضية، تاريخ بداية الانجاز وتاريخ الانتهاء المحتمل للأشغال واسم مكتب الدراسات والمؤسسة المكلف بالإنجاز.

#### الفرع الثاني/ الرقابة الإدارية بعد إتمام إنجاز البناء

تنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بإلزام صاحب البناء ان يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء و ذلك لتمكينه من شهادة المطابقة ، التي تثبت في مطابقة الأشغال مع مواصفات رخصة البناء ، وهو ما تنص عليه المادة 75 من القانون على أنه :  
" يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " الأمر الذي يبين أهمية شهادة المطابقة كوسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء ، بالتصريح بانتهاء عملية إنجاز البناء .

## 1 - عند انتهاء أشغال البناء:

تنص المادة 02/57 من المرسوم التنفيذي رقم 307-09 على أنه : " يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء الأشغال تصريحاً يعهد في نسختين و يشهد على الانتهاء من الأشغال ، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء و مقابل وصل إيداع " <sup>1</sup> فأول إجراء يقوم به صاحب البناء بعد انتهاء من إنجاز بناءه ، إيداع تصريح بانتهاء الأشغال بمقر البلدية ، ويتم إرسال نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

حيث يمكن للجهة الإدارية المختصة بهذا الإجراء من القيام بمهام المعاينة الدقيقة للبناء و مواصفاته ، وإصدار شهادة المطابقة لصاحب البناء ، وهو ما نصت عليه المادة 03/57 من المرسوم التنفيذي رقم 307-09 يلتزم رئيس البلدية المختص إقليمياً والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول محل صاحب البناء الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة ، وذلك لتأكد من مدى مطابقة مواصفات البناء و كل ما يتعلق به مع موضوع رخصة البناء وهو التزام تتحمله السلطة الإدارية باعتبارها المسؤولة في مجال التعمير و البناء كسلطة ضبط إداري .

## 2- إصدار شهادة المطابقة / أو إصدار قرار هدم البناء:

الحصول على شهادة المطابقة يكون بعد الانتهاء الكلي ، والفعلي من أشغال إنجاز البناء طبقاً للمواصفات الواردة في المخطط موضوع ملف رخصة البناء والمتعلقة بمتطلبات الأمن المباني و سلامتها ، وأحكام الإضاءة و التهوية والشروط المتعلقة بالارتفاع ، وقواعد المحافظة على البيئة العمرانية من أي تلوث أو أي خطر يهدد الصحة العامة لشاغلي المباني ، وغيرهم من المارة وحقوق الغير ،ومن هذا المنطلق تعتبر شهادة المطابقة وسيلة رقابة فعالة تلزم صاحب البناء باحترام المقاييس التقنية و القواعد العامة المدونة في رخصة البناء المسلمة من حيث إنشاء البناء وحدوده العقارية ، ومظهره الخارجي ، حيث تكون شهادة المطابقة محددة ومحصورة في حدود النقاط موضوع الدراسة المتعلقة بالرخصة وهو ما يخضع لنص المادة 73 إلى 78 من القانون رقم 90-29 تحت عنوان " المراقبة والمخالفات والعقوبات "

- و قد تم التطرق إلى هذه النقطة لما لها من أهمية في المواد 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كليات تحضير و منح شهادة المطابقة في القسم الثاني منه تحت عنوان " دراسة شهادة المطابقة ، حيث جاء في نص المادة 63 على وجوب الحصول على هذه الشهادة من طرف صاحب البناء عند الانتهاء من الأشغال والتي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور، إذا البناء مخصصاً لخدمات أو صناعة أو تجارة مع

<sup>1</sup> - منصور مجاجي " رخصة البناء كآلة لحماية البيئة ص 167.

احترام الأحكام القانونية في مجال استغلال المؤسسات الخطرة و غير الصحية ،و من جهة أنها توفر عملية الرقابة على الأماكن المعدة لاستقبال الجمهور والسكن و السماح بذلك حسب نص المادة ، بموجب محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي ، و البنايات المستقبلية للجمهور، وترسل نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

## 1/2- إصدار قرار هدم البناء:

سلطة الأمر بهدم البناء هو إجراء تتخذه السلطة الإدارية ، كإجراء ردي ضد صاحب البناء الذي لم يحترم قواعد البناء المبينة في رخصة البناء ، ومخالفاته لأحكام القانون العمران ، مع استمراره في تنفيذ أعمال البناء رغم تبليغه بأمر وقف الأشغال ، وتعتبر عملية هدم المبنى المسجل ضده مخالفة في إطار أحكام قانون البناء ، والذي يمس ذلك خاصة المنشآت الآيلة للسقوط ، و تدخل هذه العملية في إطار الرقابة الفنية التي تقوم بها السلطة الإدارية ، بهدف المحافظة على سلامة الأرواح و الأموال ، حيث تلجأ السلطة هنا في هذه الحالة إلى الهدم كلياً أو جزئياً للمبنى في الحالات التالية :

- حالة البناء بدون رخصة .

- حالة الاستمرار في الأشغال البناء المخالفة للرخصة رغم توجيه للمعني أمر بوقف الأشغال.

- في حالة منح قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب صاحب البناء بغرض إعادة التهيئة البناء.

- حالة هدم البناء المعرض للسقوط وذلك في إطار المحافظة على الأمن العام، وسلامة الأفراد.

و قد نصت المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 أنه: " عندما ينجز البناء دون رخصة بناء، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات للمخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا تتعدى اثنان وسبعون (72) ساعة ، في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ....."<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- حسين مسعودي ،صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير ، مجلة مجلس الدولة عدد خاص بالعمران 2008 ص 16.

كما تنص المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مع ذكر تفاصيلها فيها ، وجعل  
الصلاحية الكاملة للبلدية في هدم البنايات التي تتجزأ بدون رخصة و دون الإخلال  
بالعقوبات الجزائية ، و أصبحت تنص على أنه: " يمنع الشروع في أي أشغال البناء  
بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على  
رخصة البناء " . حيث مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية الهدم كل بناية أنشأت  
بدون رخصة وذلك دون اللجوء إلى القضاء حيث تلجأ الإدارة عند تأكدها من وجود جريمة  
بناء بدون رخصة إلى هدم البناء ودون تطبيق التدبير الأول بأمر وقف الأشغال . والتي لا  
يمكن توقيفها رغم لجوء صاحب البناء إلى القضاء الإستعجالي حسب نص المادة 76 مكرر  
من القانون 04-05 والتي تقضي أنه : " إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل  
سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة  
الإدارية " .

- إلا أنه هذه المادة لم تكن واضحة تمام الوضوح بشأن عملية الهدم التي تباشرها السلطة  
دون المرور على القضاء ، رغم توفر شروط ذلك من سلامة الإجراءات القانونية ، إلا أنه  
لا يوجد ما يمنع القاضي الإداري بالفصل في المنازعة المعروضة عليه ، وفي مراقبة  
مشروعية أعمال الإدارة ، ويبقى قرار الهدم خاضعا لرقابة القضاء الإداري متى تم الطعن  
فيه ممن له مصلحة في ذلك طبقا للقاعدة العامة المتعلقة بالمنازعة الإدارية .

حيث يعتبر التنفيذ المباشر في مجال التعمير من أخطر امتيازات السلطة العامة على حقوق  
الأفراد ، ولا يمكن للإدارة اللجوء إليه إلا إذا اجتمعت شروط ، وظروف معينة كما أنها  
تقوم بذلك على حسابها و تحت مسؤوليتها ، إلا أن المشرع و نظرا لخطورة قرارات الهدم  
ارتأى لحماية مركز صاحب الطعن من تعسف الإدارة ، حيث فتح له سبيلا قضائيا لتفادي  
الأضرار التي يتسبب فيها هذا النوع من القرارات و ذلك عن طريق وقف تنفيذ القرارات  
الإدارية .

حيث أنه و من أجل حماية فعالة لحقوق البناء ، أن تخضع عملية الهدم الغير قانوني  
محصورة بيد القاضي ، ولا تقتصر فقط بالحكم بالغرامات المالية ، و يبقى دور رئيس  
البلدية محصورا في إيداع شكوى و ذلك عملا بمبدأ أن تكون الإدارة هي الخصم والحكم في  
نفس الوقت ، وذلك بإخضاع عملية الهدم ، ووقف البناء لدور القضاء عن طريق دعوى  
إستعجالية ترفعها الإدارة شأنها في ذلك شأن الأفراد .

## 2/2- الاستثناء الوارد على الوضعية القانونية المزدوجة في مجال الهدم العمراني:

بالنظر للوضع العمراني الغير مستقروفي ظل الانتشار الواسع للبناءات الفوضوية ، مما  
دفع بالمشرع إلى البحث عن السبل القانونية الملائمة وقابلة للتطبيق ميدانيا في معالجة  
ظاهرة البنايات ذات الوضعية غير قانونية ، أصدر المشرع القانون رقم 08-15 لمعالجة

هذا المشكل المزدوج الخطورة من حيث التطبيق الفعلي لعملية الهدم الغير مستقرة قانونيا ، وقضايا و التي يترتب عنها أثار غير متوقعة في الإجراءات من جهة ، ومن جهة اخرى محاولة تسوية وضعية هذه البنايات وتكييفها مع قواعد التهيئة العمران .

و ذلك من خلال تحقيق مدى مطابقة البنايات و إتمام إنجازها : حيث تنص المادة 14 من القانون رقم 08-15 على أنه : " يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون " أى أن تكون وضعية هذه البنايات قبل 2008/07/20 و أن تكون مشمولة بعملية تحقيق المطابقة و المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون وهي 04 حالات :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسبقة .
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- البنايات الغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .
- و هناك بنايات غير مشمولة أو مستثناة من تطبيق تحقيق المطابقة وتخص البنايات المقامة في المواقع المنصوص عليها في المادة 16 من نفس القانون و المتمثلة في:
  - البنايات المشيدة فوق قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ممنوع فيها البناء .
  - البنايات المبنية بصفة اعتيادية بالمناطق المحمية و المنصوص عليها في التشريع و المتعلقة بالمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية الساحل فيها، مواقع الموانئ و المطارات و الارتفاعات المرتبطة بها .
  - البنايات المشيدة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي ، والغابية باستثناء القابلة للإدماج ضمن المحيط العمراني .
  - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشمل بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
  - البنايات التي تكون عالقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.
- و تكون هذه البنايات موضوع للهدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 و ذلك بعد معاينتها، حيث يتحمل المخالف أعباء عملية الهدم.

و تكون البنايات الغير شرعية أي التي لم تستوفي إجراءات رخصة البناء ، موضوع تسوية طبقا للقانون 15-08 ، حيث يلتزم صاحب البناء الانطلاق في الأشغال في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز ، و تلتزم الجهة الإدارية للبلدية في المراقبة الفجائية أو المصرح بها من أجل معاينة انطلاق الأشغال إتمام البناء ، حيث يلتزم صاحب البناء في المحافظة على نظافة الورشة و المحيط ، و يتم تحرير محضر معاينة من طرف الأعوان المؤهلين ، بالمطابقة أو عدم المطابقة في إطار التسوية للوضعية البناء موضوع رخصة الإتمام ، حيث يتم إرسال الملف إلى مدير التعمير و البناء للولاية في أجل 15 يوما للبت فيه .

و تتولى لجنة الدائرة للبت في تحقيق مطابقات البنايات في أجل شهر من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير حسب نص المادة 33 من نفس القانون ، حيث تفصل لجنة الدائرة بالموافقة أو الرفض ، بعدها يتم إرسال الملف إلى البلدية المختصة إقليميا الذي يسلم فيها لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة إتمام الإنجاز ، أو شهادة المطابقة في حالة الموافقة .

و في حالة الرفض يتم تبليغ المعني بالقرار الصادر عن لجنة الدائرة في أجل 15 يوما ، حيث للمعني الحق بالطعن في القرار الرفض أمام لجنة الولاية التي تتولى دراسة الملف من جديد للبت فيه في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ القرار مقابل وصل استلام يسلم له . التي تبت نهائيا في موضوع الطلب و عند نهاية أعمال التحقيق و دراسته تبلغ نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني ، الذي له الحق في اللجوء إلى القضاء المختص في حالة رفض طلبه خلال الشهر الموالي من تبليغه القرار حسب الإجراءات الواردة في المادة 52 من نفس القانون .

و أن هذه الإجراءات الإدارية المتعلقة بالتسوية البنايات الغير شرعية بأحكام و قواعد القانون 15-08 محددة بفترة زمنية بـ 05 سنوات ، تخضع للتمديد كل مرة عند انتهاء فترة العمل بها ، حيث لازلت سارية المفعول إلى غاية يومنا هذا .وذلك نظرا لتعقد المجال العمراني المتضمن هذا النوع من البنايات ، و توسعه الكبير و تفرعه .

### **المطلب الثاني/ أعوان المعاينة المؤهلين، و تدابير ضبط مخالفات التعمير.**

**نظرا لأهمية و خطورة مجال الرقابة العمرانية ،حاول المشرع من خلال القوانين المتعلقة بالبناء و التعمير ،السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتضمنة إسناد هذه المهمة إلى عدة جهات قصد التطبيق الفعلي للقانون العمراني ، حيث أنشأ المشرع جهاز شرطة التعمير التي تمثل سلطة ضبط تقوم بمهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة و التعمير و تقصي المخالفات ذات الطابع العمراني ، و تحرير محاضر بذلك قصد المتابعة القضائية و الإدارية ضدا لمخالف ، و يتمتع أعضاؤها بصفة الضبطية القانونية في**

إطار القانون و هم رجال الضبط الإداري يجمعون بين صفة الضبطية القضائية ، و صفة الضبطية الإدارية التي يتمتعون بها في إطار و وظيفتهم الإدارية ، حيث يشمل هذا الجهاز فئتين ، ضباط الشرطة القضائية و أعوان الضبط القضائي ، باعتبارهم قوة عمومية لها مهمة تنفيذ القرارات المتعلقة بحماية المحيط العمراني ، ومساندة أعوان البلدية المكلفون بالمراقبة الإدارية لأشغال البناء خاصة في حالة تعرضهم للمضايقات والعراقيل التي يواجهونها أثناء أداء مهامهم .

حيث أكدت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 و المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير فيما يخص عملية الرقابة لرئيس البلدية ، ولذلك لجأ المشرع إلى تحديد صفة الأعوان المؤهلين لممارسة الرقابة ، و كفايات ضبط المخالفات والتجاوزات المرتكبة ضد القوانين و التنظيمات الإدارية المتعلقة بأعمال البناء .<sup>1</sup>

**الفرع الأول/ أعوان المعاينة المؤهلين في ضبط المخالفات التعمير.**

حيث يحدد القانون الفئات التي تتمتع بصفة الضبطية القضائية، و صفة الموظف الإداري الذين يتمتعون بمهمة الرقابة في مجال التعمير و البناء، وذلك حسب الأصناف التالية

#### **أ- الأعوان المعينين طبقاً للأمر رقم 67-75 ، و قانون رقم 82-02**

تطرق المشرع من خلال نص المادة 33 من الأمر رقم 67-75 ، و المادة 47 من القانون رقم 82-02 ، الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء حيث تجمع هذه المواد القانونية ، الموظفين العاملين في قطاع وزارة البناء و التعمير ، والإدارة المحلية ، وكذا موظفين يتم تعيينهم بتوفر شروط معينة، الأمر الذي لم يمكن هذا الجهاز من ضبط عمليات البناء وساعد على انتشار البناءات الفوضوية خلال هذه المرحلة .<sup>2</sup>

#### **ب- الأعوان المعينين طبقاً للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير:**

بالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، مفتشو التعمير الذين يتمتعون بالاختصاص في المجال التقني ، و القانوني و الإداري المتعلق بالبناء و التعمير ، و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير ، و موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ، حيث يؤدي هؤلاء الموظفون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة .

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 و المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير فيما يخص عملية الرقابة لرئيس البلدية

<sup>2</sup> المادة 33 من الأمر رقم 67-75 ، و المادة 47 من القانون رقم 82-02 ، الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء

## ج- الأعران المؤهلين للمراقبة طبقا للمرسوم التشريعي رقم 07-94 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري

لم تقتصر وظيفة مراقبة البناء و التعمير على الأعران التي نص عليها قانون الإجراءات الجزائية ، حيث نجد هذه الصفة - صفة الموظف المختص بالمراقبة المعمارية - بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج و ممارسة مهنة المهندسين ، و الذي اعتبر هؤلاء الموظفين كشرطة لمراقبة التعمير<sup>1</sup> و مهمتها محاربة المباني الغير شرعية كما يتمتعون بقوة القانون بسلطة توقيع العقوبات ضد المخالفين للقواعد و النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالبناء ، و ذلك من أجل توسيع دائرة مراقبة البناء الفوضوية و التي لا تخضع للضوابط قانون التعمير ، و تشكل خطر على المجتمع و البيئة معا . باعتبار أن مسألة البناء و التعمير ملف معقد التسيير و المراقبة و الذي تأخذ الدولة فيه معركة مستمرة دون توقف. و يعتبر هذا الجهاز مركب بالنظر للمهام الملقاة عليه في المحافظة على النظام العام و السكنية العامة و الصحة العامة ، بما يتمتع به أعران هذا الجهاز من خبرة تقنية ، في ميدان العمران ، و في طريقة ردع الجرائم ، و المخالفات المرتبطة بالبناء .

## د - الأعران المؤهلين طبقا للمرسوم رقم 318-95.

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 318-95 المؤرخ في 14.10.1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعران الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة ، حيث تنحصر في هذا المرسوم هذه الوظيفة في الأعران التابعين لوزارة السكن و التعمير سواء على مستواها أو على مستوى مختلف المديريات المركزية أو المديريات المتواجدة بالولايات ، أو الأقسام المنتشرة عبر دوائر الولايات<sup>2</sup>.

## و - الأعران المؤهلين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 55-06

هذا المرسوم التنفيذي الذي يحدد الشروط و كفيات تعيين الأعران المؤهلين في البحث عن المخالفات المتعلقة بالتشريع و التنظيم في المجال العمراني ، حيث يجمع هذا المرسوم بالإضافة إلى الموظف التابع لإدارة وزارة السكن و العمران ، ليشمل موظفي إدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير ، حيث أن المادة 20 من هذا المرسوم تلغي جميع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 318-95 و بالتالي يبقى العمل فيما يخص شروط و كفيات تعيين الأعران المؤهلين تتجسد في المرسوم رقم 55-06 حيث نصت المادة 02

<sup>1</sup> بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج و ممارسة مهنة المهندسين، و الذي اعتبر هؤلاء الموظفين كشرطة لمراقبة التعمير

<sup>2</sup> للمرسوم التنفيذي رقم 318-95 المؤرخ في 14.10.1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعران الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة

من هذا المرسوم على أنه : " .... يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية :

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم .

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران و الذين يتم تعيينهم من بين:

- رؤساء المهندسون المعماريون و رؤساء المهندسون في الهندسة المعمارية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين في الهندسة المعمارية

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 03 سنوات على الأقل في التعمير.

- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 05 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يتم تعيينهم من

بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين الرئيسيين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

حيث يتم تعيينهم عن طريق مقر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و العدل و التعمير و ذلك حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ، و يؤدون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة حسب المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم مع تزويدهم بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي لإظهاره أثناء ممارسة مهامهم الرقابية و فقا لنص المادة 70 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، حيث يسلم التكليف من طرف الوالي بالنسبة للموظفين المؤهلين العاملين في إدارة البلدية ، و الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للموظفين المؤهلين العاملين في إدارة وزارة التعمير سواء المركزية أو مديريات البناء و التعمير التابعة للولايات ، حيث يتمتعون بحماية أثناء أداء مهامهم الرقابية و ذلك من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل

بما في ذلك الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم ، حيث تضمن قانون 15-08 في المادة 67 منه على أن تكون القوة العمومية من أجل إيقاف الأعمال المخالفة لقواعد البناء أو غلق ورشات البناء

### هـ ~ الأعران المؤهلين طبقا للقانون رقم 15-08:

تنص المادة 68 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على تأهيل فرق للمتابعة و التحقيق ، تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية حيث تتكون من موظفين تابعين لكل منها مهمتها المتابعة و التحقيق حول إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية ورشات إنجاز البناءات و سيرها ، بالإضافة إلى الوقوف على مخالفات القانون رقم 15-08 .<sup>1</sup>

و تتكون هذه الفرق للمتابعة و التحقيق من موظفين تابعين لمديرية التعمير و البناء للولاية ، و المصالح المكلفة بالتعمير للبلدية ، حيث تتشكل كل فرقة من 03 إلى 04 أعران حسب حجم الإقليم البلدية ، و عدد سكانها ، و يتم تعيينهم من بين مستخدمي التابعين لمفتشي التعمير و البناء ، و المهندسين المعماريين ، و المهندسين المدنيين ، مهندس التطبيق في البناء ، و تقنيين ساميين في البناء ، و المتصرفين الإداريين حيث يتولى مسؤول كل فرقة ببرمجة الخرجات الميدانية و تنسيقها .

أما فيما يخص أعران المتابعة و التحقيق يتم تعيينهم من قائمة إسمية بقرار من الوزير المكلف بالتعمير و باقتراح من مدير التعمير و البناء بالنسبة للأعران التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير و بقرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح من رئيس البلدية عندما يتعلق الأمر بأعران تابعين للبلدية .

### ن~ الأعران المؤهلين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 09 – 343

في ظل التطبيق القانوني للمرسوم التنفيذي رقم 09-343 ، حيث يتم تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن المخالفات ضد التشريع و التنظيم المتعلق بالتهيئة و التعمير و معابنتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55. وذلك زيادة على ضباط و أعران الشرطة القضائية مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا ، و المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للولاية و التابعة لإدارة وزارة السكن و العمران ، و الأعران الذين يمارسون عملهم ضمن مصالح التعمير للبلدية ، حيث يتم تعيينهم بموجب قائمة اسمية ، و بقرار من الوالي المختص إقليميا ، و باقتراح من مدير التعمير و البناء ، أو من طرف رئيس البلدية .

<sup>1</sup> - المادة 68 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على تأهيل فرق للمتابعة و التحقيق.

حيث قام المشرع بتعديل المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 حيث اقتصر التعيين الأعوان على مستوى الجماعات المحلية بالنسبة للأعوان المذكورين في المادة 02-02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل و المتمم ، حيث وسع المشرع الجزائري في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال البناء و التعمير ، بالإضافة إلى رئيس البلدية و ذلك في إطار القضاء على مخاطر البناءات الفوضوية .

#### الفرع الثاني / الإجراءات و التدابير القانونية في إثبات مخالفات التعمير.

في ظل التطبيق الفعلي للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، تلجأ الإدارة في حالة معاينة بناء بدون رخصة ، أو في وضعية مخالفة للرخصة ، إلى قاضي الاستعجال من أجل الأمر بوقف أشغال البناء ، وتتبعها برفع دعوى في الموضوع أمام القاضي الجزائي أو القاضي الإداري و ذلك حسب الحالة من أجل إصدار حكم بهدم البناء الغير المرخص به أو إلزام صاحب البناء باحترام المطابقة مع مواصفات الرخصة و يبقى للقاضي الجزائي إضافة لذلك توقيع الغرامات المقررة قانونا طبقا لأحكام المواد 76-77-78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

و في ظل المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري الذي ألغى أحكام المواد 76-78 من القانون رقم 90-29 بمقتضى المادة 59 منه حيث جاء فيه أن جميع المخالفات المرتبطة بقواعد البناء تتم بواسطة محاضر محررة من طرف الأعوان المؤهلين تكتسي طابع الحجية فيما تمت معاينته إلى أن يثبت العكس وذلك طبقا للمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، حيث يتم إداريا ضبط و حصر المخالفات العمرانية من خلال محاضر محررة من طرف أعوان مؤهلين في مجال الرقابة الإدارية أثناء عملية إنجاز الأشغال و بعد انتهاءها .

#### - حيث يمكن حصر هذه الإجراءات و التدابير في إثبات المخالفات العمرانية في النقاط التالية :

- يتم تسجيل إثبات المخالفة في بداية الأمر من خلال محضر معاينة طبقا لما جاء من إجراءات في المرسوم رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، والذي يحرره عون مؤهل إداريا و تقنيا حيث يقوم بتحديد الغرامة المالية عند إثبات المخالفة البناء للقواعد الرخصة ، و المتابعة القضائية في حالة عدم تسديد الغرامة في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه المحضر في خزينة الولاية ، و في حالة غيابه يتم تبليغ المهندس المعماري القائم بمتابعة الأشغال المشروع ، أو المقاول أو الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في أجل 07 أيام الموالية لمعاينة المخالفة .

- في حالة ما إذا التزم المخالف بتسديد الغرامة المالية موضوع المخالفة العمرانية، في الآجال القانونية، و التزم بمطابقة الأماكن في الآجال الممنوحة له فإنه يسلم له شهادة تسديد و تحقيق المطابقة تثبت قيامه بذلك ،ويسمح له بمواصلة البناء طبقا للرخصة الممنوحة له.

- **حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أنواع المحاضر في مادته 16 منه، و الذي بمقتضاه تم إلغاء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 ، حيث تم حصرها فيما يلي :<sup>1</sup>.**

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

**المبحث الثاني / أثار الرقابة الميدانية في ضبط مخالفات التعمير.**

في إطار التحكم في عملية التهيئة و التعمير، و في إطار القضاء على سلبيات التوسع العمراني العشوائي ، و البناء الفوضوي ، نظم المشرع الجزائري عملية مراقبة البناء في مرحلتين ، يمكن حصرها في مرحلة الترخيص المسبق ، و مرحلة متابعة تنفيذ الرخصة المسامة للمستفيد ، حيث تسعى السلطة الإدارية المختصة من خلال هذه المراحل إلى التأكد من توفر كل ما يتعلق بالأشغال موضوع الرخص المسلمة ، من جهة ، و من جهة أخرى مدى ضمان إلزامية القانون و توقيع الجزاءات القانونية ضد المخالفين الذين تثبت عليهم ارتكاب المخالفة ، و عدم احترام القواعد العامة المتعلقة بالبناء و التعمير ، والتي أقر فيها المشرع مجموعة من العقوبات خاصة عندما يتعلق الأمر بالإخلال بتعليمات المرتبطة بمقاييس العمران ، حيث أن تعتبر هذه العقوبات وسيلة ردع من أجل فرض احترام عند إنجاز البناء بقواعد البناء القانونية ، و التقنية خاصة في حالة البناء بدون رخصة أو عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة .

و في هذا الإطار أعد المشرع الجزائري مجموعة قوانين مهمة متعلقة بضبط المجال العمراني من خلال الجزاءات عند مخالفات هذه الأحكام و التي تتولى عملية تنفيذ هذه الأحكام كل من السلطة الإدارية و السلطة القضائية ، وذلك بما له من أثر عندما يكون هناك نزاع بين الأفراد خلال تنفيذ صاحب البناء عملية إنجاز الأشغال ، و ما قد ينتج عنها من أضرار قد تمس حقوق الغير ، و في هذه الحالة يكون النزاع من اختصاص القضاء المدني ، قد ترتكب مخالفات معاقب عليها قانونا و التي تمس بالنظام العام العمراني و هنا نكون أمام متابعات جزائية من اختصاص جهات القضاء الجزائي ، و من خلال ذلك سوف نتطرق إلى أنواع المخالفات التي ترتكب في مجال التعمير و البناء ؟ و كيف يمكن تحديدها ؟

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أنواع المحاضر في مادته 16 منه، و الذي بمقتضاه تم إلغاء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318

وأسباب تعدد و تنوعها بالرغم من تعدد الإطار القانوني الذي يضبط المجال التعمير، وبالرغم من وجود أجهزة إدارية مختصة بالصهر على تنفيذ قوانين التعمير ؟ وما دور القاضي الجزائري والمدني في ردع مخالفات التعمير ؟.

### المطلب الأول / صور مخالفات التعمير والعقوبات القانونية المقررة لها .

- مخالفات قواعد البناء ظاهرة خطيرة و لها تأثير قوي على البيئة العمرانية، مما دفع المشرع الجزائري التدخل بما هو مناسب حسب طبيعة و نوع المخالفة المرتكبة ، ودرجة ردعها من الناحية القانونية ، حيث نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه : " يعاقب بغرامة تتراوح بين 300 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ، و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو الأشغال الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة " <sup>1</sup>.

حيث هنا في نص المادة هذه تطرق المشرع الجزائري إلى تحديد العقوبة المقررة لمخالفات التعمير دون تحديد نوع المخالفة ، حيث أن ذلك راجع إلى أن مجال تنفيذ الأشغال البناء واسع و غير محدد ، وقد صدر مرسوم تشريعي رقم 94-07 بتحديد دقيق لأنواع المخالفات المتعلقة بالبناء ، حيث قسمها إلى 03 أنواع حسب نص المادة 50 من المرسوم ، منها تشييد بناية دون رخصة ، بناء و تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء ، عدم القيام بالإجراءات الإشهار و التصريح . إلا أنه في هذه الخطوة لم يتعرض التفرقة بين المشاريع البناء الكبرى ، والمشاريع السكن الخاصة بالنسبة لقيمة أعمال البناء ، كمشاريع الترقية العقارية و بناء سكنات ذاتية من أجل تحديد العقوبات .

حدد القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و المتمثلة في : جريمة البناء بدون رخصة ، و جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص ، في حين تبقى الجرائم الأخرى الغير منصوص عليها تدخل ضمن أحكام المادة 77 التي تتضمن أحكاما عامة تطبق على جميع الجرائم الأخرى .

- كما خصص المشرع الجزائري في الفصل الرابع و لاسيما المواد 43 و 49 من القانون 90-29 والتي نص بموجبها على أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التتراب الوطني و هي الساحل ، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي .

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

- حيث حتى تتمكن من إبراز صور المخالفات المتعلقة بالبناء و التعمير ، سوف نتطرق أولاً للمخالفات الناشئة عن خرق قواعد قانون التعمير و النصوص المطبقة له في ( الفرع الأول ) ، ثم نتناول صور المخالفات العمرانية المحددة بنصوص خاصة ببعض أجزاء التراب الوطني في ( الفرع الثاني ) .

**الفرع الأول/ المخالفات الناشئة عن خرق قواعد قانون التعمير والنصوص المطبقة.**

أعمال البناء من أهم الموضوعات التي تدخل ضمن اختصاصات الضبط الإداري ، والتي قام المشرع بتنظيمها في قانون خاص بهدف الحفاظ على النظام العام ، حيث حدد القانون الشروط و الإجراءات الواجب إتباعها لذلك ، ويعتبر الخروج عن هذه الإجراءات المتعلقة بالضبط الإداري في المجال العمراني يشكل جريمة معاقب عليها قانونا و التي يمكننا حصر هذه المخالفات من الناحية القانونية في النقاط التالية :

**أولا / حالة البناء بدون رخصة :**

تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه : " تشترط رخصة بناء من أجل تشييد البنايات مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الوجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ...."

من خلال نص المادة هذه يتبين ضرورة الحصول على رخصة مسبقة من أجل إنشاء المباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو تمديدتها ، و يعتبر هذا الترخيص من الأولويات الملزمة التي تقع على عاتق صاحب البناء سواء كان شخصا طبيعيا ، أو معنويا .

و مخالفة ذلك تصنف ضمن مرتكبي الجريمة المعاقب عليها بنصوص قانونية في هذا المجال والمبينة في القسم الثاني من الفصل السابع المتعلق بالعقوبات بعنوان " المخالفات " فكل من يقوم بإنجاز بناءا كيفما كان منتهكا بذلك القواعد والأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول يكون موضوع متابعة جزائية بمقتضى المواد : 50،51،60،70،71،72،75، من القسم الثاني .

**أ/ الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون رخصة :**

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم في قانون تنظيم المباني التي تكون موضوع معالجة من خلال القوانين الوطنية ، و الأجنبية ، وتتمثل في قيام المتهم بمباشرة البناء و ذلك حصوله على رخصة مسبقة تسمح له بالقيام بذلك وهو ما يمثل الركن المادي للجريمة<sup>1</sup>، و قد أثار جريمة البناء بدون رخصة اختلافا فقهييا ، فهناك من يعتبرها من

<sup>1</sup> - حامد الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ص 29.

الجرائم الوقتية ، وهناك من يعتبرها من الجرائم المستمرة في الزمان واستغراقها أكبر وقت ممكن في الإنجاز .

حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فإن رخصة البناء تشترط من أجل كل بناء جديد أو تمديد أو تغيير أو تعديل أو إضافة ، و منه فإنها تعتبر مكن الجرائم الوقتية تنتهي بانتهاء أشغال البناء ، غير أنه تعتبر جريمة متتابعة الأفعال ، والتي تتكرر بوقوع عدة أعمال بحيث كل منها أن يشكل جريمة مستقلة ، رغم ذلك يعتبرها المشرع جريمة واحدة ، لوحدة الفاعل ووحدة المحل و وحدة المشروع الإجرامي ، و في حالة وجود عدة مباني ، فإن وحدة الجريمة تنتفي و يسأل الفاعل عن عدة جرائم فكل فعل من الأفعال المذكورة في المادة 52 يقوم به الفاعل في البناء بدون رخصة يعتبر جريمة مستقلة و من الجرائم الوقتية المنفصلة - و يترتب على اعتبار جريمة البناء بدون رخصة جريمة متتابعة الأفعال النتائج التالية:

- جريمة البناء بدون رخصة جريمة وقتية،فإنها تنتهي بانتهاء الأعمال المخالفة للقانون و بالتالي فإن مدة التقادم تحسب منذ ذلك الوقت.

- في حالة صدور الحكم يمس أي فعل منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى و لولم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم أي أن الحكم الصادر في القضية السابقة يكون بمثابة جزاء لكل الأفعال الموالية و اللاحقة.

#### **ب/ أركان جريمة البناء بدون رخصة :**

الجرائم الجنائية المعاقب عليها قانونا و المتعلقة بالبناء بدون رخصة يجب ان تتوفر فيها الأركان التقليدية المعروفة وهي الركن المادي و الركن المعنوي .

#### **ب/1 - فيما يخص الركن المادي :**

يتركب الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة من عدة عناصر تتمثل أساسا في إقامة أعمال البناء، وعدم حصول صاحبه على رخصة مسبقا، وان تكون عملية إنجاز البناء في مجال فرض رخصة البناء.

#### **- إقامة أعمال البناء:**

تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 أن تستوفي الرخصة البناء على شروط معينة للقيام بالأعمال المتمثلة حسب الحالات التالية:

- عند تشييد كل بناية جديدة مهما نوع استعمالها.

- عند تمديد لبنايات جديدة .

- عند كل تغيير للبناء يمس الجدران الضخمة أو الواجهة المطللة على الساحات العمومية.

- عند بناء جدار صلب موجه للتدعيم و التسييج .

إذا لم تكن رخصة البناء تحتوي على هذه البيانات التقنية الخاصة بالأشغال ، و قام صاحب البناء بإنجازها ، يكون قد ارتكب جريمة مخالفة القانون بدون وجود رخصة لذلك ، حتى و إن تحصل المتهم على ترخيص لاحقاً ، فإن هذا لا يمنع من وقوع الجريمة لأن التصريح بالبناء لا يسري بأثر رجعي .

- **عدم الحصول على رخصة بناء مسبقة:**

و ذلك أن يتم تنفيذ أشغال البناء في المجال الذي يفرض فيه القانون رخصة البناء و ذلك بمقتضى قانون التهيئة و التعمير.

- **ان تكون عملية إنجاز البناء في مجال فرض رخصة البناء :**

أي بمعنى أن الجريمة هنا لا تقوم إلا في المناطق المصنفة و التي تقع ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و التي يستوجب فيها المشرع الحصول على رخصة قانونية بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

**ب/2 أما فيما يخص الركن المعنوي:**

يعتبر القانون أن البناء بدون رخصة جريمة عمدية، حيث يتوفر فيها القصد الجنائي، وذلك بمجرد أن يقوم المتهم بمباشرة أعمال البناء حسب المادة 52 من نفس القانون ، حيث سوى المشرع هنا في هذه الحالة بين ارتكاب الجرائم عمداً أو عن طريق الخطأ ، ولم يفرق بينهما فيما يتعلق بالعقوبة المطبقة في كلا الحالتين. وسواء تعلق البناء بالتعديل أو التمديد أو الإنشاء ، ولذلك لا يمكن للمتهم التمسك بعدم العلم بالإجراءات لذلك بعدم ضرورة الحصول على رخصة قبل البدء في البناء ، ولا يمكنه نفي القصد الجنائي في هذه الحالة وذلك بتوفر عناصر الركن المعنوي للجريمة و المتمثلة في :

- نية المتهم في القيام بالفعل المكون للجريمة .

- علمه بعدم مشروعية فعله من الناحية القانونية ، وأنه معاقب عليه .

حيث تخضع هذه الجريمة بمقتضى القانون رقم 04-05 لعقوبة الهدم بقرار إداري.

**ثانيا/ جريمة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء:**

إن الحصول على رخصة البناء لمباشرة أعمال البناء بصورة قانونية غير كافي، حيث يلتزم المستفيد من الرخصة احترام المواصفات الواردة في قرار رخصة البناء و ذلك حسب

ما ورد في المادة 76 من القانون رقم 04-05 حيث " يمنع الشروع في أشغال البناء..... أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

كما نصت المادة 76 مكرر من نفس القانون على انه " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرره العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة، و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل اثنين و سبعين (72) ساعة " .

و بالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 فإن جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات الترخيص هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء المذكورة سابقا و بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة المسلمة.

- و يعرفها الفقه ،على أنها قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات و البناءات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص (1) .

#### - أ / الطبيعة القانونية لجريمة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء:

على خلاف جريمة البناء بدون رخصة، فإن الفعل المجرم عليه قانونا في هذه الوضعية يكون بوجود رخصة بناء مسلمة وفق الإجراءات الإدارية و التنظيمية المعمول بها ، لكنه تكون أنجزت مخالفة للأحكام والتي تأخذ أحد الصور التالية :

- إقامة البناء مع عدم احترام المخطط البياني التي كانت موضوع الدراسة من طرف الإدارة و تم منح بموجبها الرخصة، كعدم احترام الارتفاع المرخص له، أو إنجاز منفذ غير مرخص له.

- عدم احترام قواعد التهئية، سواء المتعلقة منها بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب..... أو تجاوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء على ملكية الغير و تعديل الواجهة.

ويتم تكيف جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة على أنها جريمة سلبية حيث أن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي ، يتمثل في الامتناع من مراعاة المواصفات التي تحتوي عليها رخصة البناء وهي جريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد و ينتهي بمجرد ارتكابه لذلك ، أو اكتشاف المخالفة .

#### - ب/ أركان جريمة البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء:

عند مخالفة صاحب البناء لأحكام الرخصة الممنوحة له ، فيما يتعلق بالمواصفات البيانية موضوع الأشغال يكون قد ارتكبة جريمة مخالفة قواعد البناء والتي فرض فيها المشرع إلزام وجوب تطابق أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء المسلمة ، حيث يعتبر الإخلال

بهذا الإلتزام جريمة ضد البناء المشروع طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 و التي تقوم على العناصر التالية:<sup>1</sup>

### ب / 1- الركن المادي:

يعتبر الركن المادي ،عنصر ضروري في تصنيف الجرائم المتعلقة بالبناء والمعاقب عليها حسب طبيعة ارتكابها من طرف الجاني عند قيامه بتنفيذ أشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء و التوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية ، والتي تعتبر واقعة مادية يتم غثباتها بالمعينة من طرف العوان المختصين في إطار أعمال الرقابة و ذلك في حالة الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثنائها أو عند الإنتهاء من أشغال البناء أو بمناسبة فحص المطابقة عند طلبها من طرف صاحب البناء لشهادة المطابقة ،حيث تتعدد صور عدم تحقق المطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير منها :

- تجاوز معمل شغل الأراضي .

- عدم إحترام الإرتفاع المسموح به .

- الإعتداء على ملكية الغير .

- تعديل واجهة البناية.

- إنجاز منفذ غير مقرر.

حيث أن هذه الصور معاقب بموجب المادة 77 من قانون التعمير ، كما أنه لا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في المخططات العتمدة إلا عند حصول صاحب البناء على ترخيص مسبق من طرف السلطة المختصة

### ب / 2- الركن المعنوي:

تعتبر جريمة تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء ، جريمة عمدية يتحقق فيها الركن المعنوي إبتداءا من تاريخ إنطلاق أشغال البناء بصورة مخالفة للرخصة ، وعدم علم الجاني بقوانين التعمير لا يؤثر على مدى تجريم الأشغال المخالفة ، لأنه يفترض العلم المسبق بضرورة توافر هذا الشرط حتي تكتسب الأشغال طابع الشرعية على الأشغال ، حيث أنه لا يمكن أن يتمسك ويحتج الجاني بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا ،ولايمكن للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع ، فهنا الجريمة قائمة سواء توافر القصد الجنائي أم لم يتوفر .

حيث حددت المادة 77 من القانون 90-29 العقوبات في هذا الموضوع بغرامات مالية تتراوح ما بين 3000 دج، و 300.000 دج عن تنفيذ الأشغال أو عند إستعمال أرض

<sup>1</sup> - المادة 77 من القانون رقم 90-29 التعلق بالتهيئة و التعمير.

يتجاهل فيها الإلتزامات التي يفرضها القانون التنظيمات المعمول بها في هذا المجال ، إضافة على الحبس من شهر إلى ستة (6) أشهر عند توافر ظرف العود .

حيث ان المشرع من خلال إقراره للقانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ،أورد مجموعة من الجرائم لم ينص عليها من قبل ، والتي حصرها في - إنشاء تجزئة دون رخصة - الربط الغير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول على رخصة بناء أو شهادة مطابقة - وضع مواد البناء في الطريق - عدم إتمام بناية في الجال المحددة برخصة البناء - تشييد بناية دون رخصة - عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد - عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة - إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة - إذا لم يتم وقف الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون - عدم الشروع في أشغال البناء في الجال المحددة برخصة إتمام الإنجاز - عدم تقديم شهادة المطابقة -<sup>1</sup>

كما أنه ادرج مجموعة من العقوبات ضد مالكي البناءات غير المكتملة حيث أنه إشتراط إنهاء أشغال البناء في مدة اجال صلاحية الرخصة المسلمة ، ذلك لانه معظم البناءات المشيدة تكون غير منتهية الأشغال و تشوه النسيج ومنظر الجمال العمراني والنسق العام ، وحددت المادة 78 من نفس القانون العقوبة في شكل غرامة مالية تتراوح بين 50.000 دج إلى 100.000 دج

### ثالثا / جريمة هدم البناء بدون ترخيص.

المقصود بالهدم هو عملية إزالة كلياً أو جزئياً للبناء، بحيث الجزء البناء موضوع الهدم غير قابل للإستعمال ، كإزالة طابق واحد ، او إزالة شرفة من طابق ، حيث نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه : " يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 اعلاه ، أو كلما اقتضت تلك الشروط التقنية أو الفنية " ، وقد نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية باحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

حيث ان وجوب وجود رخصة الهدم عند كل عملية هدم أمر ضروري و ملزم في قانون التعمير ، و من ثم فإن مخالفة هذا الإلتزام بمباشرة الهدم دون وجود رخصة مسبقة يعد مخالفة يعاقب عليها القانون التعمير في المادة 77 منه . ولا يؤثر في وقوع الجريمة أن يكون البناء في وضعية خراب أو ايل للسقوط ، حيث أن إلزامية الحصول على رخصة

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

الهدم للبناء تمس كل أنواع البنايات مهما كانت حالتها المادية . وهذا في إطار المحافظة على النظام العام من جهة ، و من جهة أخرى على مصالح ، وحماية حقوق الغير المتعلقة بالجار ، وذلك لتجنب الأضرار التي قد تلحق الجيران من جراء عملية الهدم ، لأن الهدم هو عملية فيها خطورة كبيرة عند تنفيذها و لهذا فهي تتطلب تدخل وخذر كبيرين و إحتياجات أمنية ، ودراسة تقنية مسبقة تكون مرفقة في ملف الرخصة وهو مانصت عليه المادة 72 من نفس القانون والمتمثلة في محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني محلف ، والذي يحدد فيه الطريقة والوسائل الواجب إتباعها في عملية الهدم ، هذا في حالة وجود البناية على بعد 03 أمتار من البنايات المجاورة .

#### - وتقوم هذه الجريمة بتوفر العناصر التالية:

~ عندما نكون أمام عملية هدم بناية قائمة أو عدة بنايات بدون على رخصة هدم مسبقة ، و يمثل هذا الجانب المادي للجريمة ، حتى في حالة الحصول على الرخصة بعد انطلاق الأشغال في الهدم لا يعفي صاحبه من المتابعة القضائية و العقاب .

~ بالرجوع إلى نص المادة 46 من القانون رقم 90-29 و المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه حتى تقوم المخالفة ،لابد ان تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي وهي المساحات والمواقع المحمية الثقافية ( المعالم التاريخية – المواقع الأثرية – القطاعات المحفوظة ) وذلك يندج في إطار الإحتياجات المتعلقة بالمحافظة على ارواج الغير المجاورين ، وذلك من خلال وجوب تقديم التصاميم و عرض أسباب الهدم والخبرة التقنية مرفق في ملف رخصة الهدم .

~ كما بشرط لقيام هذه المخالفة ، عدم وجود نص خاص أشد ، وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير ، وهذا يعني أنه متى وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة ، و كان أشد ، طبق هذا النص وتم إسبعاد المادة 77 من التطبيق .

~ و جاءت هذه النصوص من أجل تجنب وقوع الحوادث التي تتجر عنها ضحايا في النفوس البشرية و قد تكون مرتفعة خاصة في المناطق المؤهولة بالسكان ،وتجنب ان تلحق الممتلكات العامة الأضرار من جراء هذه الأخطار الغير متوقعة .

و هذا ليس معناه أن الحصول على رخصة البناء يعني في ذات السياق الترخيص لهم بهدم البناء القائم، حيث أن كل رخصة تخضع لإجراءات و ملف خاص بها يميزها عن غيرها من حيث الطلب ،ومن حيث طبيعة الشهادة و مدة صلاحيتها و طريقة واساليب تنفيذها .

## الفرع الثاني / صور مخالفات قواعد التعمير في المناطق الخاصة.

- نظرا لما تتميز به بعض الأجزاء من التراب الوطني من خصوصية ، وإستراتيجية إقليمية و طبيعية متميزة ، وذلك في إطار حماية البيئة وفي إطار تحقيق التنمية الوطنية العامة للدولة عبر كامل التراب الوطني ، حيث في هذا الشأن صدرت تشريعات و قوانين تنظيمية ذات طبيعة خاصة ، و من أهم أحكامها ضبط مجال التعمير بهذه الأقاليم ، حيث خصص المشرع لها في قانون التهيئة و التعمير في الفصل الرابع منه ، والتي نص بموجبه على احكام خاصة تطبق على بعض أجزاء من التراب الوطني ، والمتمثلة في الساحل و الأقاليم ذات الخصوصية الطبيعية و الثقافية ذات البعد الوطني ، والأراضي الفلاحية ذات المرودود العالي .

### 1 / مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية :

حيث تتمثل مخالفات في المناطق الساحلية و المواقع السياحية، تلك المخالفات الواردة في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه<sup>1</sup> . و كذا القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

#### 1/1- مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية :

نصت المادة 07 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه أن الساحل يشمل جميع الجزر و الجزيرات ، والجرف القاري ، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقل من 800 متر على طول البحر و يضم سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر و غير مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي ، السهول الساحلي التي يقل عمقها عن 03 كليو مترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر ، إضافة إلى الأجمات الغابية ذات الوجهة الفلاحية و كل المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ، المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا .

حيث أن للساحل اهداف تنموية كبيرة كانت موضوع برنامج في إطار القانون رقم 29-90 في المادة 45 منه ، حيث يمث في التنمية في مختلف النشاطات عبر إقليم البلاد كما انه يمثل النواة الحقيقية للهياكل القاعدية للدولة نظرا للمخزون الذي يحتويه من مواد طبيعية باطنية و سطحية كبيرة و على مختلف انواعها .<sup>2</sup>

و نظرا لمدى أهميته الاقتصادية و الإجتماعية و السياحية ، فقد يتعرض للأضرار من خلال سوء إستغلاله العشوائي ، والتأثير المباشر على المكونات التي تتمتع بها مكاويناته الطبيعية ، حتى أن الطابع العمراني بات يهدد المناطق الساحلية خاصة بانتشار البناءات الفوضوية ، وفي غياب أجهزة الرقابة و المتابعة في هذا المجال .

<sup>1</sup> القانون رقم 02-02 المؤرخ في 02.02.2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ج.ر العدد 10

<sup>2</sup> المادة 45 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

و إستدراكا لهذا الوضع الخطير ،تدخل المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 02-02 الصادر في 2002 والتي حدد فيها السبل التي من شأنها حفظ وحماية لهذه المناطق ، وذلك من خلال الردع الذي تبناه المشرح هنا من خلال وضعه لأحكام جزائية صارمة ، كما أعطى هذا القانون للإدارة سلطة التدخل لحماية وصيانة المناطق الساحلية في حالة التعدي عليها وذلك وفق مخططات و معايير قانونية محددة مسبقا والذي ورد بشأنها القانون رقم 90-29 .حيث نظمت المادة 45 من هذا القانون النشاط العمراني في المناطق الساحلية .

**بعض الشروط التالية بـ:**

- ~ منع التوسع العمراني بالساحل على المساحات .
- ~ إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي، الثقافي والتاريخي للساحل.
- ~ توافق النشاط العمراني طبقا لأحكام مخططات شغل الأراضي المحددة.
- ~ حيث تخضع بقوة القانون للتنظيم ، البناءات وعملية شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها بوجب أدوات التهيئة و التعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة 3 كلم ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر ، تحدد شروط هذه البناءات و نسبة شغل الأراضي و كفاءتها من خلال التنظيم .
- ~ و يتمتع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 03 كيلومترات عن الشريط الساحلي و تشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود و البناءات الجديدة .
- ~ يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكانيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 5 كلم على الأقل من الشريط الساحلي، وذلك حسب المادة 12 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه.
- ~ يمنع البناء ، والمنشات والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في المناطق المهدة .
- ~ يمنع كل بناء فوق قطعة أرض تقع على شريط عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ.
- كما صدر في إطار تنظيم شروط التعمير و البناء على المناطق الساحلية ،المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المحدد لشروط و كفاءات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشاطئ و توسيع للمنطقة موضوع البناء ، حيث يهدف إلى وضع التنظيم التالي :
- ~ شروط و كفاءات البناء وشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها على الشريط الساحلي الذي يمتد على مسافة 03 كلم .

~ شروط شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ، و التي تساهم في الحفاظ على حركتها السوبات طبيعية و توازن الرسوبات بها و كذلك الكثبان المتاخمة، والأشرطة الرملية للأجزاء العليا من الشواطئ التي لاتصل إليها مياه البحر .

~ شروط و كفيات توسيع المنطقة التي تكون موضوع منع البناء فيها إلى مسافة 300 م و كذا الشروط التي يرخص بموجبها لقيام الأنشطة و الخدمات التي تكون مجاورة للبحر .

## **2/1- مخالفات التعمير في المناطق السياحية :**

و تتمثل مخالفات التعمير في المناطق السياحية في تلك القواعد المتعلقة بالفندقة و القواعد المتعلقة بمناطق التوسع و المناطق السياحية .

### **- / فيما يخص المخالفات المتعلقة بالفندقة :**

حيث تم تحديد القواعد المتعلقة بها تلك الواردة في القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، والتي تخضع المؤسسة الفندقية لها حيث ألزمها المشرع بموجب المادة 46 من نفس القانون المصادقة على مخططات مشاريع بناء ، تعديل ، هدم ، أو تهيئة مؤسسة فندقية قبل تسليم رخصة البناء و النشاطات من طرف الجهة المختصة ، تكون تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 79 من هذا القانون .

حيث أنه في حالة عدم المصادقة على مخططات مشاريع بناء ، تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية من الإدارة المكلفة بالسياحة تكون مخالفة لقواعد التعمير والتي يجب لقيامها من توافر العناصر التالية :

~ أن يكون هناك أشغال بناء قائمة في حالة تعديل أو هدم ، أو تهيئة .

~ أن تتعلق الأشغال بمؤسسة فندقية .

~ في حالة عدم الموافقة المسبقة لإدارة السياحة على مستوى الولاية ، أو عدم مصادقة مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة على المخططات المتعلقة بالبناء أو التعديل ، أو الهدم و التهيئة .

يتم تكيف هذه المخالفات على أنها مخالفة بناء أو هدم بدون مصادقة من الجهة المختصة ، حيث تطبق عليها أحكام المادة 79 من القانون.

رقم 99-01 . وتنص المادة 23 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ،العقاب عندما يتعلق الأمر بأشغال تغيير أو توسيع أو هدم.

مؤسسة فندقية أو سياحية إذا كانت واقعة داخل نطاق التوسع و المواقع السياحية دون أن تستوفي رأي الموافقة المسبق من الوزارة المكلفة إلى أحكام القانون المتعلق بالفندقة ولا سيما المادة 77 منه .

#### - / المخالفات المتعلقة بالمناطق التوسيع والمواقع السياحية:

حتى يتسنى الحفاظ على المقومات الطبيعية للسياحة والتراث الثقافي والتاريخي والديني و الفني ومن أجل إستغلاله في إطاره السياحي ومن أجل ضمان التنمية في المجال السياحي تم تبني مجموعة من المخالفات وذلك بموجب القانون رقم 02-03 في شكل الصور التالية :

~ أن تكون أشغال تهيئة بمناطق التوسع و مواقع السياحة مخالفة لمخطط التهيئة السياحية، و ذلك طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-07 المؤرخ في 2007.03.11 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ، حيث تمنع المادة 06 من هذا القانون كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها من هذا القانون، وحتى نكون امام مخالفة من هذا النوع يجب توافر العناصر التالية :

~ أن تكون هناك أشغال تهيئة فعلية ، أو تم إنطلاق الأشغال فيها .

~ أن تكون هذه الأشغال داخ لمناطق التوسع السياحي ضمن الإقليم التي يتم تحديدها ، و تصنيفها كمناطق سياحية محمية ، وذلك طبقا للمادة 02-03 من القانون 03-03 و هي مواقع سياحية غير قابلة للبناء تتميز بحماية خاصة قصد المحافظة على ثروتها الطبيعية أو الأثرية أ الثقافية ، كما تستدعي من أجل البناء فيها في الحالات الخاصة إلى رأي الوزارة المكلفة بالثقافة وذلك عند ما يتعلق الأمر بمعالم ثقافية مصنفة و وجوب ذلك لخضوع الأراضي القابلة للبناء بهذه المناطق لمواصفات مخطط التهيئة السياحية في إطار قواعد التهيئة والتعمير .

~ يعتبر تنفيذ أشغال تهيئة بالمناطق التوسع و المواقع السياحية خلافا لأحكام القانون رقم 03-03، الذي يعتبر العنصر المادي للمخالفة طبقا للمادة 44 منه.

~ حيث تصنف مخالفة أحكام البنود 2-3-4 من المادة 38 من القانون رقم 03-03 و التي نصت على هذه المخالفة في المادة 50 من نفس القانون من خلال الصور التالية:

~ في حالة عدم المطابقة مع الوثائق المتعلقة بالبناء والتعمير المصادق عليه من قبل السلطة المختصة.

~ في حالة رفض تزويد الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون بالمعلومات، بما في ذلك المخالفات المتعلقة بالتعمير ، وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية و مفتشي السياحة ، مفتشي التعمير ، مفتشي البيئة لعدم تقديم الرخص والشهادات وكذلك في حالة منعهم من القيام بإجراءات الرقابة و التحقيق المنصوص عليها في هذا القانون و كذا النصوص التطبيقية ، حيث يشترط في هذه المخالفة حالة القصد أي نية المخالف في ارتكاب هذه الأفعال .

~ في حالة التصريح الكاذب من الحصول على رخصة البناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية و ذلك بتقديم تصريحات ومعلومات من أجل تضليل الجهات المختصة المتعلقة برخصة البناء.

## 2 / مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والتاريخية والثقافية.

حيث وضع القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والمؤرخ في 15.06.1998 ، مجموعة من الإلتزامات والضوابط الخاصة بعملية التعمير في حالة الترميم أو إصلاح ، أو بناء ، أو هدم ممتلكات عقارية ، ثقافية و تاريخية ، وفي حالة خرقها ينتج عنه مخالفة و ذلك طبقا للمادة 90 من نفس القانون والتي جاء فيها على أنه : " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها ، أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار تطبق العقوبة على من يباشر أشغال مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة و مشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة"<sup>1</sup>.

- حيث حتى نكون أمام مثل هذه المخالفات لا بد من توافر العناصر التالية:

~ مباشرة أعمال ترميم أو إعادة تأهيل أو ترقيم أو إضافة أو إعادة تشكيل أو تهديم ، وهو ما يمثل الركن المادي للمخالفة .

~ أن تقع هذه الأعمال على عقارات ذات طابع ثقافي أي تلك الممتلكات العلمية و الأنثولوجية ، والمواقع الأثرية بما تحتويه من محميات أثرية والحظائر الثقافية ، و المجموعات الحضرية والريفية مثل القصبات ، والمدن ، والصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المميزة بأغلبية المنطقة السكنية التي تحتوي عليها ، والتي تكتسي بجمالها ووحدتها المعمارية أهمية تاريخية أو معمارية ذات بعد فني و تقليدي خاص مما يعطيها حماية قانونية و إعادة تأهيلها و تثمينها وذلك طبقا للمادة 41 من القانون رقم 04-98. أي أن تكون مصنفة أو مقترحة للتصنيف أو غير مصنفة وتقع في محيط قطاعات محفوظة.

<sup>1</sup> - عائدة ديرم ، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ص 276.

- أن تجري هذه الأعمال و ذلك دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها من الناحية القانونية كما يلي :

~ أن تكون على الأملاك ذات الطابع الثقافي و المسجلة ضمن قائمة الجرد الإضافي ، فإنه طبقا لنص المادة 15 من القانون 04-98 لا يمكن القيام بأي عمل تعديلي ، أو ترميم أو إصلاح إلا بعد التماس رأي تقني مسبق من المصالح المكلفة ، وبإرخصة قبلية ممنوحة من طرف الوزير المكلف بالتعمير .

~ أن تجري على المعالم التاريخية التي تكون موضوع إقتراح للتصنيف أو المصنفة أو الواقعة في مناطق محمية ، فإنه طبقا للمادة 21 من القانون رقم 04-98 يجب إخضاع كل الأشغال المتعلقة بالحفظ ، الترميم ، التصليح ، الإضافة والتغير و التهيئة إلى ترخيص من المصالح التابعة لوزارة الثقافة .

### 3 / مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى :

- حيث تكون هذه المخالفات من أجل الوقاية ، و في إطار الإحتياطات من الأخطار ذات الأضرار الكبيرة و في إطار تسيير الكوارث و ذلك طبقا للقانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004.12.25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، والتي تكون في مخالفتين والتي تنص عليها المواد 70 و 71 من القانون وهما :

~ في حالة البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير .

~ في حالة إعادة البناء يشمل هدم كلي او جزئي بسبب زلزال أو خطر جيولوجي .

### - 1/3 - البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير :

طبقا للمادة 19 من القانون رقم 04-20 على أنه : " دون الإخلال بأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التعمير ، يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لا سيما في المناطق ذات الخطورة الآتية :

- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.

- الأراض ذات الخطر الجيولوجي .

- الأراض المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان المحدد طبقا للمادة 24 أدناه.<sup>1</sup>

- مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير.

<sup>1</sup>: القانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004.12.25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث.

- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير" .

حيث يشترط لقيام هذه المخالفة من توافر العناصر التالية :

حيث أنه كما نص المشرع في المادة 19 من نفس القانون بمنع البناء منعا باتا، و مهما كان الغرض منه حسب الحالات التالية:

~ أن يكون إنجاز البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير ، حيث جاء في المادة 20 من نفس القانون على أنه : " يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير ، و كذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها قبل صدور هذا القانون " .

- حيث تم تحديد أشكال الأخطار الكبرى التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى و الذي جاء في مفهوم المادة 05 من نفس القانون حسب الحالات التالية :

- الزلازل و الأخطار الجيولوجية .

- الفيضانات .

- الأخطار الصناعية و الطاقوية .

- الأخطار الإشعاعية و النووية.

- الأخطار المتصلة بصحة الإنسان .

- الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات .

- أشكال التلوث الجوي أو الأرضي، أو البحري، أو المائي.

- الكوارث المترتبة عن التجمعات البشرية الكبرى .

- 2/3- وضعية إعادة بناء هدم كلي أو جزئي بسبب زلزال أو خطر جيولوجي:

نصت المادة 71 من القانون 04-20 على أنه: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 90-29 ... المتعلق بالهيئة و التعمير المعدل و المتمم " .

كما نصت المادة 23 من نفس القانون على أنه : " لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و / أو جيولوجي

إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من ان أسباب الإنهيار الكلي او الجزئي قد تم التكفل به " .

~ و من خلال هذه المواد 23 و 71 من نفس القانون يتضح بأنه لقيام هذه المخالفات يجب توافر العناصر التالية:

~ أن يكون هناك تهدم لبناء أو منشأة أساسية، سواء كان البناء كاملا أو في طريق الإنجاز، و سواء تهدم البناء كليا أو جزئيا.

~ في حالة تهدم البناء بسبب زلزال أو خطر جيولوجي آخر كإنزلاق التربة و تعتبر هذه الحالة مسألة تقنية تثبت بموجب محضر محرر من طرف أجهزة المراقبة التقنية المختصة .

~ في حالة الشروع في أشغال إعادة البناء دون المرور على المراقبة من الأجهزة التقنية المختصة التي تحقق في أسباب الإنهيار، حيث يتحقق هذا العنصر بمجرد العجز عن تقديم المحضر المحرر من المصالح التقنية المختصة تطبيقيا ، وهذا الفعل معاقب عليه في المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- حيث أنه و مما سبق ذكره فإن الإهتمام الكبير التشريعي بمجال البناء و التعمير العقاري لم يكن كافيا في ردع الجرائم العمرانية ، مما هيأ الظروف القانونية و العملية في تدعيم هذه الجهود في مواجهة هذه الأفعال الخاصة و الخطير بدور القضاء بما يضمن تطبيق و تفعيل النصوص القانونية ، من خلال الأليات الردع القضائية في منع تنامي هذه الجرائم بشكل رهيب الذي أصبح يمس بالنطاق الجغرافي للوطن في حركة البناء العشوائية و اثرها المباشر على النظام العام إقتصاديا و إجتماعيا و ثقافيا و علميا .....

**المطلب الثاني / اليات الرقابة و المنازعات القضائية في ظل ممارسة الضبط الإداري لنشاطه المتعلق بالبناء و التعمير.**

لقد أعطى المشرع للإدارة صلاحيات واسعة في مجال تنظيم عملية البناء و التعمير ، و التي غالبا ما تترجم في شكل قرارات إدارية ، إلا أن تدخلها أحيانا من خلال ما يصدر عنها من تصرفات إدارية كثيرا ما تمس بحريات و حقوق الأفراد لما تملكه من وسائل ردعية لذلك قيد المشرع هذه السلطات الإدارية الواسعة بإجراءات قانونية وفقا لمبدأ دستورية القوانين ، و المبادئ العامة للقانون ، حيث تخضع جميع القرارات ذات الصلة بالمجال العمراني لمراقبة مدى مشروعيتها من عدمه من طرف القاضي الإلغاء .

من أجل ذلك يتعين إصدار القرارات العمرانية من جهة مختصة و من حيث الشكل الذي يتطلبه القانون في إطار المشروعية ، و بناءا على أسباب قانونية ، و مضبوطة وفقا لمنهجية علمية متزنة ، و أن تكون غاية الإدارة في ذلك تحقيق الأهداف التي من أجلها تم منها هذه الإختصاصات ، في المحافظة على المجال العمراني طبقا لأحكام قانون التعمير .

حيث أقر المشرع حق المتضررين اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في قراراتها في حالة التجاوز في استعمال السلطة وذلك من أجل إلغائها

و لذلك فالنزاع الإداري المتعلق بالبناء و التعمير له أبعاد و مظاهر مختلفة تدور معظمها حول مدى مشروعية القرار الإداري في مجال البناء ، حيث أنه قانونيا ومنطقيا أن تكون هذه القرارات ملائمة و مطابقة للأحكام التشريعية المتعلقة بالبناء و التعمير ، وفي حالة مخالفة مبدأ المشروعية من طرف السلطة الإدارية عند ممارسة نشاطها الإداري في إصدار القرارات العمرانية والذي يسبب فيه ضررا للمعني بالقرار حيث له الحق اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في شرعية ذلك القرار من أجل إلغائه ، وقد يتعدى ذلك إلى درجة المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به مخلفا بذلك نزاعا متعلق بالشخص المعني بالقرار الفرع الأول/ دور القضاء المدني ، والجزائي في حماية حقوق الأفراد في المجال العمراني .

إن المنازعات المتعلقة بالتعمير تتميز بطابع إداري و جزائي ومدني ، و ذلك حسب موضوعها و إجراءاتها و أطرافها ، و أن تكون طبيعة هذه المنازعات المتعلقة بالمجال العمراني أن تكون في مادة رخصة البناء على الخصوص ، حيث ان دور القضاء هنا يختلف عنه في سائر مجالات تدخله الأخرى ، فالقضاء بما يتمتع به من كفاءة و معرفة قانونية وتشريعية شاملة ، نجده هنا في هذا الموضوع أنه محاط بمجموعة من - التقنية غير قادر في غالب الأحيان من فك رموزها إلا من خلال إعتماده على من يتولى وضعها لا سيما في المجال التي أصبحت الإدارة فيه تتحكم تقنيا في مجال التنظيم و التخطيط .

حيث يعتبر قطاع التعمير من أصعب المواضيع التي يعالجها القضاء ، و أكثرها مقارنة بالمنازعات الأخرى ، و ذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية و الشكلية الذي يميز النظام القانوني للعمران الأمر الذي يترتب عنه وجود الكثير من المنازعات في هذا المجال ، و منه اللجوء إلى القضاء لوضع حد للنزاع ، فبالنسبة للقرارات التي تصدرها الإدارة في مجال العمران فإنها تخضع لرقابة القضاء الإداري سواء من حيث مدى مشروعيتها أو من حيث مدى المسؤولية المترتبة عليها ، أما بالنسبة للتصرفات الإدارية التي تكون فيها مجردة من إمتيازات السلطة العامة و التي تلحق ضرر بالغير ، أو التي تكون مخالفة لأحكام القانون العمراني ، فإنها تخضع لرقابة القاضي العادي سواء كان جزائيا أو مدنيا .

و من الأسباب التي تؤدي إلى الحوادث اثناء عمليات البناء والتعمير، نتيجة الإهمال وعدم الإلتزام بالقواعد المتعلقة بذلك ، والتي تؤدي في غالب الأوقات إلى طرح مشاكل خطيرة في مجال العمران والتي تمس بسلامة الأفراد و الممتلكات ، وهو ما يترتب عنه من قيام مسؤولية من يتسبب في هذه الأضرار ، حيث أنه قد تكون مسؤولية جزائية والتي يعود فيها الإختصاص للقاضي الجزائي ، وقد تكون مسؤولية مدنية حيث يعود فيها الإختصاص للقاضي المدني .

## 1- إختصاص القاضي الجزائري في مجال البناء و التعمير :

حيث وضع المشرع الجزائري ، في تجريمه للأفعال الناتجة عن عملية البناء والتعمير ، في منحه للمجال الحضري حماية قانونية خاصة. - - تتمثل في الحماية الإدارية و التي تظهر كل في أنواع الرخص الممنوحة لمستعملي الأراضي.

- و قضائية والتي تكون من خلال ردع المخالفات المرتكبة ضد قوانين التعمير والتجزئات ، وذلك بفرض غرامات مالية يتحملها المخالف ، أو بإصدار أمر بهدم البناء الذي ثبتت فيه جريمة المخالفة لقواعد التعمير .

حيث وضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الردعية ذات الطابع الجزائي ، تطبق خلال كل عملية الإخلال بالالتزامات القانونية التي تحكم قواعد التعمير ولا سيما منها ما جاء في المادة 77 من القانون 90-29 على انه : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 300 دج و 300.00 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو للرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " .

كما يمكن بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة " .

و تتحدد مهمة القاضي الجزائري في مجال البناء و التعمير ، و ذلك من خلال التطرق إلى المسؤولية الجنائية الناتجة عن جرائم التعمير من حيث أساسها ونتائجها .

### - 1/1 - من حيث أساس المسؤولية الجنائية عن جرائم التعمير :

يتمثل الركن الشرعي في جرائم العمران من خلال نص المادة 77 من القانون 90-29 و التي نصت على العقوبة المقررة لمخالفات التهيئة و التعمير، وذلك دون تحديد نوع المخالفات الخاضعة للعقوبة، حيث تركت المجال واسعا في تحديدها للنصوص القانونية المتعلقة بالتعمير. ويمكن إستنتاج بعضها فيما يلي :

- إنتهاك قواعد التهيئة و التعمير تنشأ عنه المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم معاقب عليها بنصوص خاصة لكونها تتعلق بالنظام العام مقترنة بجزاء ، ولا يجوز الإتفاق على مخالفتها و لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية ، اجتماعية ، اقتصادية ، ثقافية تعلق على المصالح الفردية إقليميا .

- و تقوم المتابعة الجزائية ببناء على محاضر يتم تحريرها من طرف شرطة العمران ، و التي يتم إرسالها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا حيث يتولى هذا الأخير تحريك

الدعوى العمومية ضد المعني أمام محكمة الجرح بتهمة القيام بأشغال مخالفة للرخصة المسلمة ، والمعاقب عليها بموجب المادة 77 من نفس القانون .

- إجراءات رفع الدعوى الجزائية في مجال التعمير يعتبر من الأليات الفعالة في إحترام قواعد التعمير و عدم مخالفتها ، ومنه ضمان و حماية المصلحة العامة في مجال المخططات العمرانية ذات البعد الجمالي و البيئي ، حيث نكون أمام تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة أو عن طريق التأسيس مدنيا أمام قاضي التحقيق بمجرد إثبات مخالفات قواعد التعمير المنصوص عليها .

### - 2/1 - في مجال المتابعة القضائية:

تتم عملية تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء المتعلقة بالبناء برخصة أو بدون رخصة و المخالف لأحكامها و ذلك طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء المدني . حيث تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 على انه : " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 29-90 .... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة..."

- كما نصت المادة 76 مكرر من القانون رقم 29-90 على انه: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة..."

و من خلال ذلك يتضح لنا من مفهوم المواد السابقة أن محاضر المخالفات المنصوص عليها بموجب القانون تعد وسيلة لتحريك الدعوى القضائية حيث أنه من أجل التحريك الدعوى العمومية يتعين توافر جملة من الشروط التالية:

~ في حالة عدم مطابقة أشغال البناء للرخصة المسلمة ، و في حالة عدم احترام المخططات البيانية للبناء المؤشر عليها ، وذلك من خلال تغيير في الواجهات و درجة الإرتفاع ....

~ ضرورة معاينة المخالفة من طرف العون المكلف بموجب القانون ، وذلك طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 و الذي يتولى فيه العون إرسال المحضر إلى الجهة القضائية المختصة ، كما توجه نسخة منه على مدير البناء و التعمير الذي يتولى مسؤولية تطبيقه تقنيا .

### -3/1- الأشخاص المسؤولون جزائيا عن جرائم التعمير:

و في هذه المرحلة من البناء والدراسة للمشروع يطرح السؤال حول من يتحمل المسؤولية الجزائية المترتبة عن المخالفات العمرانية .

- هل هو المالك الذي له الحق في طلب رخصة البناء ؟.

- أو هو المهندس المعماري الذي يجب أن يوضع و يؤشر على مشاريع البناء وتصاميمها ؟.

- أو هو مقاول البناء الذي يتولى عملية إنجاز البناء و ذلك في إطار عقد مقاوله طبقا لما هو منصوص عليه في القانون المدني ؟.

المبدأ العام هو ان عملية الحصول على رخصة البناء تقع على عاتق صاحب البناء أي مالك الأرض أو من في حكمه ، حيث يكون هو الفاعل الأصلي في الجريمة ، وذلك بإعتبار أن كل من المهندس أو المقاول يقومان بعمل مادي المتمثل في البناء والتشييد .

إلا ان المشرع وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم فعل الجريمة ، ومن خلال ذلك يمكن أن يكون موضوعها أشخاص آخارين، و التي نصت المادة 77 من القانون 90-29 عليهم على انه : " يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخارين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال " .

- و من خلال ماسبق التطرق إليه ، فإنه يتعين أن تقع المسؤولية الجزائية الناتجة عن مخالفات قوانين التعمير والبناء على الأشخاص ذوي العلاقة بالمشروع الذي وقعت فيه المخالفة ، وهما المستفيد من المشروع ، والأشخاص المكلفون بعملية تنفيذ الأشغال ، أي متدخل في البناء مسؤول مسؤولية جزائية أمام القانون في حالة مخالفته للنصوص السارية العمل بها في مجال التعمير .

### -2- إختصاص القاضي المدني في مجال البناء و التعمير :

يمثل مجال التعمير حقلًا خصبا تتضارب فيه المصالح و تتعارض بين الأطراف المتدخلة فيه بسبب حرص كل طرف فيحماية حقوقه و مصالحه وتعارضها ، في حين يقوم القضاء العادي بدور مهم في حماية هذه الحقوق ، وضمن جبر الأضرار الناتجة عن الأفعال المرتكبة في عملية البناء .

و يهدف القضاء المدني في عمله إلى حماية المصلحة الخاصة ، إلا انه من الصعب الفصل بين حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة فيما يتعلق بالعمران ، بإعتبار أن حماية كل منهما يؤدي إلى حماية المصلحة الأخرى ، وذلك نظرا للترابط و التشابك بين المصلحتين من حيث البناء العمراني ، وهذا رغم إرتكاز القضاء المدني على مبدأ حماية المصالح

الخاصة للأطراف المتضررين من مخالفة قانون التعمير التي يرتكبها المستفدين من المشاريع المتعلقة بالبناء ، حيث انه يقوم القضاء بدور فرض احترام القواعد القانونية المطبقة في ميدان التعمير .

حيث أن المشرع الجزائري ، و رغم كثرة المنازعات و الإعتداءات في مجال التعمير و التي من شأنها المساس بالمصلحة للأفراد ، إلا انه لم يخصص لها نصوص قانونية المتعلقة بهذا النوع من الدعاوي ، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 124 من القانون المدني نجد أنه كفل للغير حماية من أي ضرر يمس بمصالحه و ذلك دون تحديد لنوع الضرر أو الفعل المسبب له و أنه ترك الأمر مطلقا ، حيث يعني ذلك إمكانية رفع الغير دعوى يطالب فيها التعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة خطأ الغير ، وحتى يمكن رفع دعوى مدنية يجب مراعاة شروط معينة و هي :

## - 1/2 - شروط تأسيس الدعوى المدنية :

حتى تكون هناك دعوى مدنية يجب أن نكون امام فعل مولد للضرر و الذي يشكل مخالفة للقواعد العمرانية ، و وجود ضرر ناتج عن هذه المخالفة ، أي تنتج عنه علاقة سببية بين المخالفة و بين الضرر الشخصي و التي يمكن شرحها فيما يلي :

~ **مخالفة قواعد العمران ( أي الفعل المولد للضرر):** حيث تقوم الدعوى المدنية على أساس وجود فعل مولد للضرر، والمتمثل في أشغال البناء المخالفة لقواعد التعمير والتي تسببت في ضرر للغير.

- حيث أنه يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التعمير إضراربه للمطالبة بإلزام الطرف الذي تسبب في الضرر بهدم البناء ، أو بغلاق النوافذ ، أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة ، كما يمكنه طلب تعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء البناء بدون رخصة .

- و الأمر كذلك بالنسبة لأشغال الهدم التي بدون رخصة فمتى تسببت في أضرار للغير ، فإن المسؤولية تقوم ضد الذي ارتكب المخالفة وفق نص المادة 124 من القانون المدني ، و في هذا الإطار تنص المادة 140-02 من القانون المدني على أن صاحب البناء مسؤول عما يحدثه من ضرر للغير ، ولو كانت عملية الهدم في جزء من البناء وذلك ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه لإهمال في الصيانة أو قدم البناء أو نتيجة عيب فيه

- كما تضمنت الفقرة 03 من المادة 140-02 أن كل من له مصلحة وكان مهتدا مباشرة بضرر قد يضييه من البناء أن يطالب صاحب البناء بإتخاذ ما يلزم لإصلاح ذلك وإزالة الخطر ، وفي حالة عدم قيامه بذلك يجوز من له مصلحة في ذلك أن يطلب من القاضي المدني أن يسمح له بإنجاز هذه التدبير الأمنية على حساب المالك .

- كما أنه بإمكان صاحب البناء الذي يتناول عليه جاره في البناء بعدم إحترامه لقواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة في القضايا الإستعجالية للمطالبة بوقف أشغال البناء في إنتظار الفصل في دعوى الموضوع ، وقد تضمنت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لقاضي الإستعجال الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو الآثار المترتبة عنها متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك ، ومتى ظهر له من خلال إجراء التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار .

~ **الضرر الناتج:** إن مخالفة قواعد التعمير لوحدها شرط غير كافي لقيام المسؤولية المدنية ، بل يجب إثبات انه نتج عنها ضرر شخصي و مباشر يلحق بالمتضرر من البناء ، أي أن يكون الضرر الحاصل ناتجا مباشرة عن الأفعال التي تشكل مخالفة لقوانين التعمير ، وان يكون خاصا أو يمس مصالح شخص أو مجموعة محدودة من الأشخاص مثل الجيران .  
**وهنا يجب التمييز بين:**

- الأشخاص الذين يصابون بمجرد نوع من الحساسية أو ملل من البناء المخالفة لقواعد التعمير.

- و الأشخاص الذين يلحقهم ضرر فعلي لأن البناء الجديدة تحجب عنهم ضوء الشمس و الإستفادة منها في إطار الحقوق العامة الطبيعية لهم .

- و الحقوق التي تمس من حرمة و سلامة و أمن المنازل، و الحقوق الأخرى التي يتضمنها القانون المدني، كحق المطل، وحق المسيل، حيث تمثل هذه الأوضاع المختلفة تجعل منهم كمتضررين ذاتيا من المخالفة العمرانية.

~ **العلاقة السببية بين مخالفة قواعد التعمير والضرر الشخصي الذي يلحق بالمتضرر:**

تعتبر تأسيس الدعوى المدنية من خلال إثبات مخالفة قواعد التعمير و إثبات الضرر الشخصي غير كافي لقبول الدعوى ، بل يجب إثبات العلاقة السببية المباشرة بين المخالفة و الضرر الحاصل ، أي بمعنى أن الأشغال البناء المنجزة ، لو لم يتم إحداثها لما حصل الضرر ، وعليه إذا إنتفت هذه العلاقة السببية بين الفعل الذي إرتكبه المخالف في البناء و الضرر الحاصل ، لا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال حيث نصت المادة 127 من القانون المدني على انه: " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ ، أو قوة قاهرة ، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك " .

- 2/2 - نتائج المترتبة عن الدعوى المدنية :

فمتى توافرت الشروط الثلاثة السابقة ، المترتبة عن أفعال مخالفة قواعد التعمير من صاحب البناء ، والضرر ، والعلاقة السببية ، يكون للمتضرر الحق في توجيه دعوى أمام

القضاء المدني و ذلك من أجل الحصول على التعويض و جبر الضرر الذي لحق به من جراء المخالفة قواعد البناء .

- و التعويض عن الضرر المادي هنا يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر و ما فات الشخص من كسب بسبب حرمانه من الإستعمال العادي لملكه ، لذلك نجد أن دور القاضي المدني يتمثل:

(1) - في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر، و ذلك بعد التحقق من وجود الخطأ ثم الضرر .

(2) - حيث يحاول في هذه المرحلة، القاضي من تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض.

- كما يجوز للمتضرر رفع دعوى مدنية منفصلة عن الدعوى الجزائية ، غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل النهائي في الدعوى العمومية هذا إذا كانت قد حركت لنفس الأسباب ، ويبقى حق المدعي قائم في الدعوى المدنية المتعلقة بطلب التعويض المالي بمقتضى المادة 124 من القانون المدني الجزائري بإعتباره أن مخالفة القواعد التعمير تقع ضمن الأخطاء التي يتحمل المتسبب فيها عبئ الأضرار .

- و لقد ورد في المادة 784 من القانون المدني على أنه : " إذا أقام شخص المنشآت ب مواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فأصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الأضرار إذا إقتضى الحال ذلك ، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها .... "

حيث من خلال نص المادة هذه فقد أقر المشرع بحق المتضرر من البناية المخالفة لقوانين العمران أن يطلب بهدمها إلى جانب التعويض ، و كما نصت المادة 173 من القانون المدني على أنه : " إذا إلتزم المدين بالإمتناع عن عمل و إخل بهذا الإلتزام ، جاز للدائن أن يطالب إزالة ما وقع مخالفا للإلتزام و يمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين " .

- فالقاضي المدني هنا ملزم قانونا بتطبيق أحكام نص المادة 173 في حالة ما إذا طلب المتضرر بالهدم أو المطابقة لرفع الضرر الناجم عن المخالفة، هذا فيما يخص التعويض العيني .

- أما فيما يخص التعويض النقدي: فأساسه القانون الذي يستند إليه القاضي المدني يكون بمقتضى المادة 124 من القانون المدني التي تنص على انه: " كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".

### الفرع الثاني / الطعن بالإلغاء في القرارات الفردية الصادرة في المجال العمراني

من المبادئ العامة التي تقوم عليها الدول الحديثة هو مبدأ المشروعية ، والذي يقتضي خضوع الدولة للقانون الساري المفعول ، وتمكين الأفراد من الوسائل التي تسمح بمراقبة الإدارة في أداء وظيفتها .

حيث تعد الرقابة القضائية الوسيلة القانونية والضامن الحقيقي ، و الفعال في مبدأ المشروعية ، باعتبارها تحمي حقوق الأفراد وحررياتهم ، وهي تمد القانون بالفعالية و الإلزامية ، فهي الوسيلة التطبيقية له .

حيث أن الرقابة القضائية على أعمال و قرارات سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير لها أهمية كبيرة و تتمتع بمجال واسع في إتخاذ أساليب مختلفة لتنظيم و تقييد النشاط الفردي ، و من اهم هذه الأساليب ضرورة الحصول المسبق على ترخيص تمنحه الجهة المختصة ، هذا الأمر الذي غالبا ما يمس بالحرريات و الحقوق الفردية ، من أجل ذلك تم تقييد تصرفات سلطات الضبط الإداري بقيود إدارية و قانونية لحماية الحريات من تعسف هذه السلطات و ذلك بخضوعها لمبدأ المشروعية شأنها في ذلك شأن سائر الأعمال الإدارية و التي يلزم فيها :

- أن تصدر هذه القرارات من طرف جهات مختصة قانونيا و وفقا لإجراءات و الأشكال الإدارية المقررة لذلك .

- أن تصدر هذه القرارات طبقا للشرعية القانونية و أن تكون مبررة.

- أن تستهدف الإدارة بها تحقيق الهدف الذي من اجله منحت تلك الصلاحيات و الإختصاصات للمحافظة على قواعد و المجال العمران ، حيث في هذا الجانب لا بد من تحديد الشروط التي يجب توافرها للطعن ضد القرارات الفردية المتعلقة بالبناء و التعمير .

### - أولاً / شروط الطعن بالإلغاء في القرارات الفردية العادية:

الهدف من وراء مباشرة دعوى الإلغاء هو من اجل إنهاء مفعول القرار الإداري و ذلك من خلال الطعن فيه ، وطلب إلغاءه من طرف القاضي في المواد الإدارية ، و تعتبر هذه دعوى أصلية ، و ليست تبعية ، حيث سنتطرق في هذه النقطة إلى موضوع دعوى إلغاء القرارات الإدارية الفردية ، من خلال الشروط المتعلقة بالطعن وهي نفسها الشروط المتعلقة بالقرار الذي تم الطعن فيه ، حيث تتمثل في :

~ أن يكون القرار الإداري صادر من سلطة إدارية مختصة : يعتبر القرار الإداري الصادر في المواد البناء و التعمير ، والذي يعبر عن إرادة السلطة الإدارية يمنحها القانون صلاحية إصداره ، والمتمثلة حصرا في رئيس البلدية ، والوالي ، والوزير المكلف بالتعمير ، حيث أنه في هذا المجال فإن مجلس الدولة لا يعتد بالقرار الصادر عن ديوان الترقية و التسيير العقاري فيما يخص إصدار رخصة البناء بإعتباره لا يمثل جهة إدارية مختصة . و بإعتبار أن القرار الإداري هو " إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة " ويعني ذلك ان القرارات الإدارية تتسم بأنها لا تصدر إلا عن إرادة منفردة و المتمثلة في إرادة الإدارة ، و لهذا يجب إستبعاد من مجالها و منه من مجال دعوى الإلغاء ، العقود الإدارية التي تكون نتجة توافق إرادتين متقابلتين وليس نتاجا لإرادة منفردة . كما أنه يستبعد هنا من نطاق دعوى الإلغاء الأعمال الصادرة عن السلطة التشريعية و الأعمال القضائية . كما يجب هنا في هذا المجال التفرقة بين فرضية إتخاذ القرار الإداري من طرف السلطة الإدارية ، و فرضية إصداره من قبل هيئات غير إدارية .

~ و ان يكون القرار الإداري نهائي يرتب آثار قانونية معينة : حيث أنه لا يكفي أن نكون امام قرار إداري فقط حتى نكون أمام دعوى الطعن بالإلغاء ، يجب إضافة لذلك أن يكون هذا القرار نهائيا ، أي أنه من خصائص القرار الإداري أنه يحدث أثرا قانونيا ، بمعنى انه يؤثر في المراكز القانونية للأشخاص ، سواء بالإنشاء ، أو التعديل ، أو الإلغاء فإن لم يحدث القرار الإداري شئ من ذلك كان غير نهائي ، و من ثم لا يمكن قبول دعوى الإلغاء المتعلقة به و من ثم يجب أن يكون القرار الإداري أن يكون نهائي. أي بمعنى أن يكون نافذا بمجرد صدوره دون الحاجة إلى التصديق عليه من طرف سلطة أخرى. حيث أن هذه الأعمال اfdارية لا تؤثر في المراكز القانونية للأفراد .

~ فالقرار المتعلق برخصة البناء يبرز أثره في منح المستفيد حق إقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم.

~ وأما القرار المتعلق برخصة التجزئة فيتمثل أثره في منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد البنايات .

~ وأما بالنسبة للأثر المترتب عن رخصة الهدم فيتمثل في منح المستفيد منها حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

~ ثانيا / شروط تتعلق بصاحب الطعن: بأن يتمتع بالصفة و الأهلية القانونية، وأن يكون صاحب البناء، له مصلحة قائمة حقيقية، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه : " لا يجوز لأي شخص ، التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " .

حيث تحدد هذه المادة الشروط الجوهرية لمباشرة أي دعوى سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري ، وهي بذلك تمتد إلى القرارات العمرانية وهو أن يكون الطاعن له الصفة ومصلحة وأن يتمتع بالأهلية القانونية ، إستنادا للمادة 65 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه : " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي " .

~ حيث أنه لا تقبل دعوى الغير إلا إذا أثبتوا مصلحتهم المباشرة و الشخصية و ذلك عن طريق إثباتهم بأن القرار الإداري المتعلق برخصة البناء قد مسّ بوضعيات خاصة تقع تحت حماية القانون ، وعادة ما يكون هؤلاء الغير هم جيران لطالب رخصة البناء في موقع مشروع البناء ، وبمعنى انه متى كان القرار رخصة البناء مشروعاً يستوفي للشروط القانونية و التقنية اللازمة ، فإن الجار لا يتمتع بصفة بصفة الطاعن ضد القرار .

- أ- شرط المصلحة : من الناحية الطبيعية و من الناحية القانونية ان يكون لصاحب طلب رخصة البناء مصلحة في طلب إلغاء القرار المتعلق به في حالة ما إذا كان القرار يلحق ضرارا بمصلحته فمثلا في حالة إلغاء قرار يتضمن رفض منح رخصة البناء والتي تسمح له بالحصول عليها لاحقا .

~ فمفهوم الصفة و المصلحة في دعوى الإلغاء تختلف عنه في الدعوى القضائية ، وذلك بإعتبار أن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية موضوعية و عينية – أما بالنسبة لموضوع إلغاء القرارات الفردية العمرانية – أن يكون فيها للمستفيد حق شخصي مكتسب وثابت في إطار النظام القانوني للدولة و الذي يتعرض فيه لإعتداء و ضرر بفعل القرارات الإدارية الغير مشروعة كما هو الحال بالنسبة في دعاوى القضاء الكامل و دعاوى الحقوق ، بل يكفي هنا من توافر شرط المصلحة لمباشرة دعوى الإلغاء و أن يمس القرار الإداري الغير المشروع بمركز قانوني خاص للمستفيد منه سواء كان يعتبر مضمون المركز القانوني المتعلق بالمستفيد على انه حق شخصي مكتسب أو كان مجرد حالة قانونية خاصة أو أي وضعية قانونية خاصة للمستفيد يلحقه ضرر من جراء القرار الإداري الغير مشروع الذي يمس بحقه في البناء .

~ حيث ان المصلحة التي موضوع الطعن ضد القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالعمران تعتبر من أهم الشروط التي لا ينبغي خروجها عن القواعد العامة التي تخضع لها المصلحة في دعوى الإلغاء والتي غالبا ما تندرج ضمن شرط الصفة .

~ وهنا نميز بين الصفة و المصلحة فيما يخص الدعاوي التي ترفعها الجهات الإدارية ، حيث انه كانت هذه الجهات تتمتع بشخصية معنوية ام لا وتكون ذات مصلحة في الدعاوي ، إلا انها لا تستطيع مباشرتها إلا من خلال ممثليها المؤهلين قانونا خلال عملية الدفاع عنها و بإسمها ، امام الجهات القضائية المختصة إقليميا ، وهم أصحاب الصفة في التمثيل الجهات الإدارية ، حيث من خلال هذا الفرق ، نميز قانونيا بين :

- أ/1- المصلحة بالنسبة للأشخاص الطبيعية: و التي لا تقبل فيها الدعوى الإلغاء إلا إذا كانت المصلحة فيها قانونية، وشخصية و مباشرة بالنسبة للقرار المطعون فيه والذي يخلف ضده تأثير مباشر.

- أ/2- و المصلحة بالنسبة للأشخاص المعنوية : و نقصد هنا الأشخاص المعنوية الخاصة ، و بالخص الجمعيات التي تختص في إطار حماية البيئة التي لها علاقة بالتعمير ، حيث تم إدراجه ضمن شرط الصفة كمبدأ عام يشمل شرط المصلحة ، حيث انه ليس لهذه الجمعيات مصلحة شخصية و مباشرة في الطعن ضد القرارات الفردية الإدارية العمرانية إلا في حالة تأسيسها كطرف مدني و ذلك بموجب المادة 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

#### - ب- أهلية التقاضي:

- حيث أن أهلية التقاضي هي صلاحية الطرف المتضرر لمباشرة الإجراءات أمام القضاء و التي تمثل أهلية الأداء المتعلق بالإجراء<sup>1</sup> حيث أنه لا يقبل الطعن إلا من الذي يتمتع بالأهلية و التي تعتبر كشرط لقبول دعوى الطعن أي أنه لا تقبل مثل هذه الدعاوي من ناقص أو عديم الأهلية ، و التي يجب مباشرتها من قبل ممثله طبقا للقواعد العامة التي تحكم الأهلية والتمثيل فيها .

- و أهلية التقاضي بالنسبة للشخص المعنوي تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص ، و أشخاص القانون العام :

- ب/1- باعتبار أن الشخص المعنوي الذي يخضع للقانون الخاص : مثل الجمعيات و الشركات و المؤسسات العمومية الإقتصادية يمثلها امام القضاء الأشخاص المذكورين في قوانينها الأساسية .

- ب/2- أما الأشخاص المعنوية العامة وهي الدولة، الولاية، البلدية، و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري يكون تمثيلها بحكم القانون ، أي أن الولاية يمثلها الوالي طبقا لقانون الولاية ، و البلدية يمثلها رئيس البلدية طبقا لقانون البلدية أما المؤسسة العمومية الإدارية تكون ممثلة من طرف مديرها طبقا للتسمية الواردة حسب قانونها الأساسي أي : ( مدير ، مدير عام ، رئيس مدير عام ..... ) .

- حيث أن صفة و مصلحة الأشخاص الذين يمكنهم الطعن بإلغاء قرار رخصة البناء و يكون ميعاد رفع هذه الدعوى له خصوصية من حيث علاقته بالنظام العام العمراني ، حيث يتم تحديد أجل رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية ب/ 04 أشهر يكون من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من ابتداء من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي وذلك طبقا لنص

<sup>1</sup> بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية ( نظرية الدعوى- نظرية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية ) الجزء الثاني، د.م.ج، الجزائر 1998ص77.

المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و في حالة اختيار المعني بالقرار الإداري في إتباع الطعن الإداري عليه التقيد بالمواعيد المحددة بموجب المادة 830 من نفس القانون .

~ ثالثا / موضوع ازدواجية الرقابة القضائية على مدى مشروعية القرارات الفردية

### المتعلقة بمواد العمران .

يعتبر مبدأ مشروعية القرارات من أهم مميزات الدولة الحديثة و ذلك عملا بمبدأ سيادة القانون الذي تلتزم به كل من السلطات الضبط و الأفراد معا وهو جوهر الذي يقوم عليه المبدأ والذي يمثل أساسا للرقابة القضائية على أعمال الإدارة في حماية حقوق الأفراد من تعسفها و تجاوزتها أثناء تصرفاتها واعمالها القانونية ، فالقضاء هنا يكون بمثابة أداة الضامن القانوني ومن جهة أخرى كحتمية ضرورية تمارس رقابتها الفعلية على اعمال الإدارة .

حيث أن القاعدة العامة التي إستقر عليها القضاء في ممارسة رقابته على القرارات الإدارية في التأكد من مشروعيتها من عدمه و ذلك بالرجوع إلى النقاط التالية:

- من حيث تاريخ صدور تلك القرارات.

~ من حيث عيب الإختصاص/ فالقرار الإداري إذا تم إصداره و كان لا يدخل ضمن إختصاص أو صلاحيات السلطة التي أصدرت القرار أو كان من اصداره غير مختص في إصداره، يكون القرار مشوبا بعيب عدم الإختصاص، وذلك بالنظر إلى مدى توفر: **العنصر الموضوعي/** في إتخاذ القرار من حيث نطاقه و الذي يمكن ان يدخل في دائرة التنازع في الإختصاص .

و **من حيث توفر العنصر الزمني/** في تحديد الإختصاص بإعتباره ركن اساسي في القرار الإداري و ذلك من حيث تحديد الإطار الزمني التي يمكن فيها للقائم بالإدارة بإصدار قرارته .

و **مراقبته من حيث تقيدته بالعنصر المكاني/** في إختصاص الموظف الإداري في إتخاذ قراراته و الذي يقصد به الحيز الإقليمي المحدد في مباشرة الإختصاص فيه و المحدد مسبقا من طرف المشرع حيث أنه لا يمكن لرئيس بلدية معينة إصدار قرار رخصة بناء لصالح شخص يقيم في بلدية أخرى ، حيث يكون القرار معرضا للإلغاء من طرف القضاء بقوة القانون بإعتباره انه يتعلق بالنظام العام و يمكن إثارته تلقائيا و في أية حالة كانت عليها الدعوى .

~ من حيث صدور القرار مخالف للشكل و الإجراءات: حيث تلزم النصوص القانونية على السلطات الإدارية التقيد بإجراءات محددة عند صياغة القرارات الإدارية الذي يشترط فيها

المشرع شكل معين بطابع قانوني ، وفي حالة عدم إحترام القواعد المتعلقة بالإجراءات و الشكالية المحددة في إصدار القرارات و قد يكون بإهمال كلي لهذه للقواعد أو مخالفتها جزئياً ، حيث القرار مهدد بالإلغاء قضائياً و منه مثلاً في حالة عدم تسببب القرار وهو ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير والتي ألزمت رئيس البلدية بتسببب في حالة إصداره لقرار الرفض تسليم الرخصة حيث أنه : " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون ، و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار التي إتخذته السلطة المختصة على ان يكون معللاً قانوناً ". حيث يعتبر شرط التعليل هنا مهما في حالة الرفض و ان يكون غير مبني على أسباب ذاتية ، و ان يكون وسيلة ضغط تمارسها الإدارة بطريقتها الخاصة ، و من جهة أخرى يتيح للقضاء من تقديره لمدى صحة وسلامة القرار و الذي يحل دون تعسف الإدارة ، و التماذي في تجاوز السلطة الممنوحة لها . و شرط تسببب القرار الإداري يساعد كثيراً في عملية الرقابة القضائية .

~ أما عيب الإجراءات فيقوم عند عدم احترام الإجراءات التي يجب أن يمر بها القرار قبل إصداره ، و منه إجراء إرسال الملف إلى مصالح الدولة للتعمير للتحقيق فيه و كذلك وجوب إستشارة جهة إدارية متخصصة و محددة قانوناً حيث ألزم المشرع في قانون التهيئة و التعمير الجهة المعنية بإستشارة المصالح و الشخصيات و الجمعيات المعنية بالمشروع حسب نص المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 على ان : " تدلي اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني برأيها في ملفات طلب رخص البناء عندما تستشار في ذلك " .

كما نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها بأنه : " عندما يكون تسليم رخصة البناء من غختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية .. و الذي يتولى فيه رئيس البلدية إرسال الملف إلى المصالح التي لها دور إستشاري و المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ ايداع الطلب "

و عندما يكون منح رخصة البناء و تسليمها من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حيث يرسل رئيس البلدية ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء الرأي مطابق لذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الإيداع الطلب ففي هذه الحالة تعد الإستشارة إجراء شكلي جوهري و ليس إلا مجرد رأي إستشاري بسيط ، و يجب عدم التقيد به خلال إصدار القرار الإداري من طرف السلطة المختصة حيث يكون القرار معرض للإلغاء بقوة القانون .

~ و قد يكون الطعن نتجة خرق او مخالفة قاعدة قانونية :

~ و هنا نميز بين مخالفة القاعدة القانونية التي تقع بطريقة مباشرة و في هذه الحالة غالبا ما تكتسي طابع إيجابي بمعنى انها تنتج عن تدخل إداري غير مشروع ، كما يمكن أن تتخذ أحيانا شكل سلبي في حالة إمتناع الإدارة بالقيام بما يلزمها به القانون .

و في هذا الشأن يعد خرقا للقانون صدور قرار برفض رخصة البناء لأن المشروع المتعلق بالبناء لم يوضع من طرف مهندس معماري ، رغم ان مساحة أرضيته لا تتعدى 2م80 و تعتبر هذه الحالة مخالفة لنص المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث تلتزم الجهة المختصة بإصدار القرارات الفردية في المجال العمراني ، ضرورة الأخذ بعين الإعتبار القواعد والضوابط والأحكام التي تتضمنها قوانين التهيئة والتعمير .

حيث ان هذه الخرق الذي يكون بمخالفة قاعدة قانونية في المجال العمراني ، قد يكون نتجة خطأ قانوني نتجة تجاهل السلطة المختصة للقاعدة القانونية المطبقة ، حيث تتصرف الإدارة على خلافها ، كأن ترفض منح التراخيص بالبناء و يكون الطلب قد إستوفى جميع الشروط المقررة في هذا الشأن ، او كان تمنح رخصة إستنادا إلى تقسيم تم إلغاؤه أو يكون مخالفا لمقتضيات دفتر الشروط والذي يعد في نظر القانون خرقا له وهو الأكثر إنتشارا في هذا المجال .

~ و بين المخالفة الغير مباشرة ، و التي تنتج عن الخطأ في تفسير القاعدة القانونية ، و تعتبر خطأ فعلي ، حيث يفترض هنا أن يصدر القرار على أساس وقائع خاطئة أو على أساس تقدير خاطئ للوقائع ، او نتجة تكييف قانوني خاطئ من طرف الإدارة كأن يبعد عقود الملكية ، ويستبعد العقود الإدارية الرسمية والذي لم يكون موضوع تمييز في قانون التعمير في ملف رخصة البناء وهذا يعتبر مخالفة من طرف الإدارة في سوء تقديرها للنصوص القانونية في هذا الموضوع و بذلك تكون قد إرتكبت خطأ غير مباشر في تقديرها لظروف العقد .

و التي تنتج عنها دعاوى وقف تنفيذ هذه القرارات الإدارية و التي سوف تنطرق إليها على النحو التالي:

~ دعوى وقف تنفيذ القرارات الصادرة في المجال العمراني :

حيث وضع المشرع الجزائري آلية قانونية تتمثل في تدابير وقف القرار المطعون فيه ، و التي أجاز فيها للمدعي أن يتقدم بدعوى أمام القاضي الإستعجالي من أجل وقف القرار المطعون فيه ، وهي التدابير العامة التي يمكن تطبيقها في مجال البناء و التعمير خاصة في مجال رخص البناء ، و هنا يجب التفرقة بين دعوى وقف تنفيذ القرارات الصادرة في مجال البناء و التعمير والتي يختص بالنظر فيها قاضي الموضوع ، والدعاوى التي ينظر فيها أمام القاضي الإستعجالي .

## ~ في حالة دعوى وقف التنفيذ أمام قاضي الموضوع :

حيث أجاز: القانون للمدعي لأن يتقدم بطلب من أجل إيقاف تنفيذ القرار الصادر عن الإدارة ، إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء أمام قاضي الموضوع ، وفقا للمادة 01/833 من القانون رقم 09-08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، حيث أن دعوى الإلغاء المرفوعة امام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة لا توقف تنفيذ القرار موضوع النزاع طبقا لما جاء في نصها : " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " إلا انه يمكن للمحكمة الإدارية بناء على طلب الطرف المعني بالقرار أن تأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري طبقا للمادة 02/833 بنصها : " غير انه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري " . حيث يتم تقديم هذا الطلب في شكل دعوى إستعجالية كالدعوى التي تهدف إلى وقف تنفيذ رخصة البناء أو رخصة الهدم . حيث يؤكد هذا الإجراء في المادة 910 من القانون 09-08 بتطبيق أحكام وقف التنفيذ المنصوص عليها في المواد 833 إلى 837 أمام مجلس الدولة و التي جاء في نصها : " تطبق الأحكام المتعلقة بوقف التنفيذ المنصوص عليها في المواد من 833 إلى 837 أعلاه أمام مجلس الدولة " .

## ~ في حالة دعوى وقف التنفيذ أمام القاضي الإستعجالي :

حيث تم تحديد ذلك عن طريق الإجتهد القضائي لمجلس الدولة بموجب قرار مؤرخ في 2004.06.15 والذي جاء فيه بأن: " الهيئة التي لها صلاحية الفصل في طلب وقف التنفيذ هي الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بتشكيلتها الجماعية ، و لا يمكن بأي حال من الأحوال لقاضي الإستعجال أن ينظر بمفرده في وقف التنفيذ ، ذلك أن الغرفة الإدارية الفاصلة في دعوى الإلغاء هي نفسها التي لها صلاحية الفصل في هذا الطلب " . (1)

- و منذ هذا القرار أصبح القاضي الإداري الإستعجالي لا يختص بالفصل بوقف تنفيذ قرارات الإدارة إلا في حالات التعدي و الإستلاء و الغلق الإداري ، واصبحت التشكيلة الجماعية لقضاة الموضوع هي المختصة بالفصل في طلب وقف التنفيذ ، ولم تعد من صلاحية القاضي الإستعجالي

- إلا أنه من خلال المواد 2/920،920،919 نص المشرع صراحة أنه أصبح من إختصاص القاضي الإداري الإستعجالي بالنظر في الطلبات المتعلقة بوقف التنفيذ ليس فقط منها المتعلقة بحالات التعدي أو الإستلاء و الغلق الإداري كما كان مقرارا من قبل في قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب المادة 171 مكرر منه ، بل أصبح يشمل أي قرار إداري حتى و إن كان سلبي برفض طلب تقدم به أحد الأشخاص طبقا للمادة 919 من

القانون 08-09 بنصها: "عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض و يكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي يجوز لقاضي الإسعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار ....".

على ان تكون حالة الإسعجال تبرر ذلك ، بان تكون ثابتة و مؤكدة و حالة و ان لا يمس ذلك بأصل الحق ، وان يكون لوقف التنفيذ فائدة عملية ، وقد أقرت المادة 922 من القانون رقم 08-09 للقاضي الإسعجالي أن يعدل في أي وقت من التدابير التي أمر بها سابقا أو أن يلغيها و ذلك في إطار مساندة التطورات التي قد تحصل بعد رفع هذه الطلبات من طرف المعنيين بها حيث جاء في نصها : " يجوز لقاضي الإسعجال بطلب من كل ذي مصلحة أن يعدل في أي وقت و بناء على مقتضيات جديدة التدبير التي سبق أن أمر بها أو يضع حدا لها".

- و عليه ، فإن وقف التنفيذ يكون بطريقتين ، إما عن طريق قضاة الموضوع المختصين بالنظر في الموضوع طبقا للمادة 836 من القانون رقم 08-09 و التي جاء فيها : " في جميع الأحوال تفصل التشكيلة التي تنظر في الطلبات الموضوع التي من شأنها وقف التنفيذ بأمر مسبب".

و إما يتم وقف التنفيذ عن طريق الإسعجال بالتشكيلة الجماعية للغرفة الإدارية طبقا للمادة 917 من القانون 08-09 في نصها : " يفصل في مادة الإسعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع".

إلا ان المشرع لم يبين من خلال هذه النصوص الحالات التي يلجأ فيها الطاعن للقاضي الإسعجالي ، و الحالات التي يلجأ فيها لقاضي الموضوع ، لكنه إستقر أخيرا على انه يتم الفصل فيه بالتشكيلة الجماعية ، حيث يكون وقف التنفيذ القرار كتدبير مؤقت من القاضي الإسعجالي الفرد في مواجهة تعدي الإدارة أو تعسفها ، والذي يكون في شكل أمر على عريضة لحين الفصل في الطلب الأصلي بالوقف من طرف قضاة الموضوع و ذلك في القرار الذي يشترط أن يكون محل لدعوى الإلغاء و الذي تنص عليه المادة 918 من نفس القانون : " يامر قاضي الإسعجالي بالتدابير المؤقتة".

~ كما يمكن للمعني بالقرار، بإبطال القرار الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير في المجال العمراني أن يقيم دعوى استعجالية أمام مجلس الدولة يطلب فيها وقف تنفيذ القرار.

~ رابعا / نظام التعويض عن قيام المسؤولية في مجال العمراني :

عندما يتأكد القاضي الإداري من توافر أركان المسؤولية الإدارية ، فإنه يقضي بالتعويض المناسب للمتضرر، فالتعويض يعتبر بمثابة الجزاء الذي تتحمله الإدارة نتيجة لثبوت مسؤوليتها في إرتكاب الخطأ الذي تسبب في حدوث الضرر، أو من خلال ممارستها لنشاط ضار نتج عنه الضرر، ومنه قيام مسؤولية الإدارة .

و تقدير القاضي الإداري لنظام التعويض يدخل في إطار صلاحياته الواسعة، فهو يراقب نظام التعويض من خلال تقديره لكيفية التعويض المستحق للذي لحقه الضرر، ثم يقوم القاضي بتحديد الجهة الإدارية المسؤولة عن حصول الضرر، حيث يقوم القاضي بتجزئة المسؤوليات هنا و تحميل الإدارة عبء منها ، وقد نصت المادة 01/182 من القانون المدني على انه: " إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون ، فالقاضي هو الذي يقدره " ، و قد نصت المادة 131 من نفس القانون على انه: " يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادة 182 مع مراعاة ظروف الملابسة ، فإن لم يتيسر له وقت الحكم لأن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية ، فله أن يحتفظ للمضروب بالحق في ان يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير".

– طبيعة التعويض الذي يحكم به:

يكون التعويض بشكل عام في الإلتزامات التعاقدية محددًا و متطابقًا فيما يخص الوفاء بالإلتزام عينا وهذا هو الأصل ، أما بالنسبة للإلتزامات التصديرية ، فإن الأصل فيها هو التعويض بمقابل سواء كان هذا المقابل نقدا او غير نقدي ، والغلب أن يكون التعويض نقدا و ما يستطيع القاضي القضاء به هنا هو تقرير تعويض نقدي في جبر الضرر و ذلك بغض النظر لنوع الضرر الذي الناتج ، أي سواء كان ماديا او معنويا ، وهذا راجع أن التعويض العيني في مادة العمران بحكم القانون الإداري من شأنه إزالة تصرفات إدارية قد تقتضي حماية المصلحة العامة و التي قد تقتضي الإبقاء عليها وهو الشأن المعمول به في نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و التي تقتضيه المصلحة العامة العمرانية ، وفي هذه الحالة لا يجوز للقاضي الإداري بإصدار أوامر للإدارة التي تعتبر امتداد للسلطة التنفيذية و إلزامها القيام بفعل معين أو الإمتناع عنه، ففي حالة صدور قرار غير مشروع بهدم عقار مملوك لأحد الأفراد ، فإن القاضي الإداري لا يمكنه ان يامر الإدارة بإعادة بناء المنزل الذي تم هدمه ، و كل ما له أن يفعله في هذه الحالة أن يحكم بإلغاء قرار الهدم ، وما يتبعه من تعويض نقدي الناجم عن الضرر من جراء تنفيذ القرار، غير أنه يجوز للقاضي الإداري في بعض الحالات الخاصة أن يجعل الإدارة تميل إلى تعويض المتضرر عينا إذا رأى ذلك مناسباً .

و قد يثبت ذلك في حالة الإعتداء المادي على حساب الملكية الخاصة وهو العمل الذي تقوم به أحد الأشخاص الإدارية العامة في تجاوزها للحقوق المادية للأشخاص و ذلك من خلال عدم إحترامها للحدود البيانية التي تحد ملكية الخواص و يظهر ذلك في غالب الأحيان عند قيام الإدارة بعملية تسوية ارض تابعة لمليكتها و اثناء ذلك تقوم بهدم اثمار معينة وضمها لمليكتها الأصلية و المحاذية لها ، ويكون ذلك دون تنفيذ و إحترام لإجراءات القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، حيث يعتبر هذا العمل تعدي على الملكية العقارية للغير مما يستوجب معه تدخل القضاء الإداري في وقف التنفيذ الإستعجالي في حالة طرح القضية امامه.

و في حالة قيام الإدارة بعملية الهدم للبناء بدون رخصة ، دون الإلتزام بالإجراءات المتعلقة بالمصالحة في تسوية الوضعية العقارية من الناحية القانونية فهذا يعد إعتداء ثابت ، حيث يحكم القاضي الإداري هنا بالتعويض العيني الأمر التي تناوله لبقنون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير وكذا المرسوم التشريعي رقم 94-07 .

#### **1/4~ تقدير القاضي الإداري للتعويض الناتج عن الضرر العمراني :**

يتمتع القاضي الإداري بسلطة تقديرية في تعويض الأضرار و ذلك من خلال التعرف على الأضرار المستحقة للتعويض الناتج ض ، و التعرف على طبيعة الضرر العمراني و القواعد التي تحكمه ، و مراعاة ظروف الضرر ، حيث يجب أن تكون نسبة التعويضات التي يحكم بها القاضي مناسبة بقدر الضرر ودرجة جسامته ، وهو ما نصت المادة 131 من القانون المدني ،على ان القاضي يقدر مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب مع مراعاة لظروف الملائسة ، وان لم يتيسر للقاضي وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية فله أن يحتفظ للمضروور بالحق في ان يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التعويض .

حيث انه في حالة الحكم بالتعويض طبقا للمادة 182 من القانون المدني التي تنص على أنه "يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب ..... " فيقتضي الأمر هنا أن يكون التعويض كاملا مع مراعاة الظروف الملائسة للضرر ، و على ان يغطي التعويض كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالمضروور، وما لحقه من خسارة و ما فاته من كسب، وهو ما يسمى بالتعويض الكامل، أو الشامل للضرر.

حيث يلتزم القاضي الإداري في تقييمه للتعويض أن يكون مقيد بطلبات المضروور فهو لا يمكنه أن يحكم على المتسبب في الضرر بأكثر مما طلبه وهي قاعدة عامة مطبقة على جميع الجهات القضاء ،فمبلغ التعويض يجب ان يكون في حدود طلبات المضروور.

#### **2/4~ تحديد الجهة المسؤولة عن التعويض :**

في حالة تعدد الأطراف في مجال التعمير يصعب من تحديد الذي يتحمل المسؤولية و تحمل عبئ التعويض ، و عادة ما يعتمد القاضي الإداري بتطبيق النظرية العامة للمسؤولية الإدارية لتحديد الشخص المعنوي عن الضرر و يعتمد على المعيار العضوي الذي يمكنه من معرفة الجهة الإدارية التي صدر عنها الضرر ، وهي عادة الجهات الإدارية المختصة في منح الرخص العمرانية ، والقرارات المتعلقة بها ، وكذا الأعمال المادية التي تمس بالعمران كنزع الملكية ، من اجل المنفعة العامة حيث ان المسؤولية فيها تكون على كل مستفيد منها والتي تتمثل عادة في البلدية ،والولاية ، والوزارة.

## 2/أ- مسؤولية البلدية في التعويض في المجال العمراني :

تتحمل البلدية عبئ تبرير مسؤوليتها الناتجة عن تدخلتها في المجال العمراني من خلال دورها الحيوي في تفعيل البرامج المخططات العمرانية التي تضطلع بتحقيقها بإعتبارها هيئة إدارية لا مركزية تتمتع بإستقلالية التسيير من خلال ما حولها القانون في هذا المجال و لا سيما مسؤوليتها في تسيير ومراقبة عمليات البناء والتعمير على مختلف مراحلها و المحددة في القانون رقم 90-29 و القانون رقم 08-15 حيث تظهر مدى مسؤوليتها من خلال التنظيم الذي تؤديه في المجال العمراني و ما ينتج عنها من أضرار للغير سواء من حيث سوء أدها لمهامها الإدارية، أو في حالة إمتناعها في تجسيد الخدمات التي حولها المشروع أو من خلالها تباطؤها عن تدخلها في الحالات والأجال التي ينص عليها القانون في المجال العمراني ، وهو ما يمثل أساسا لإثارة مسؤوليتها المتعلقة بالنظام العام وحماية البيئة .

~ حيث تثبت مسؤولية البلدية عند إنجازها للأشغال العامة لحسابها والتي تتحمل فيه نسبة التعويض للغير المتضرر .

~ كما تقوم مسؤولية البلدية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة في حالة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لصالح البلدية أوفي حالة إصابة الأفراد أو ممتلكاتهم العقارية بأضرار ناتجة عن نشاط عمراني للبلدية .

## 2/ب - مسؤولية الوالي و الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه : " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في الحالات التالية:

- في حالة البناءات والمنشات المنجزة لحساب الدولة والولاية هياكلها العمومية .

- عندما يتعلق الأمر بمنشآت الإنتاج و النقل وتوزيع الطاقة و المواد الإستراتيجية .

- في حالة اقتطاعات الأرض و البناءات الواقعة في المناطق المشر إليها في المواد 49،48،46،45،44، أعلاه والتي تدخل ضمن مخطط شغل الأراضي المؤشر عليه.

~ حيث يختص الوزير المكلف بالتعمير في إصدار القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية طبقا للمادة 67 من نفس القانون ، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

~ حيث نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على انه : " ... يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية .

- المشاريع الواقعة في المناطق غير مشمولة بمخطط شغل الأراضي.

حيث يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية ...

و إنطلاقاً من النصوص السابقة حيث خول المشرع لكل من الوالي و الوزير المكلف بالعمران صلاحيات إصدار قرارات الرخص العمرانية و ذلك بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الإستراتيجية ، المحلية و الوطنية ، حيث بعد الإطلاع الوزير على الراي الإستشاري للوالي والتي تقتضي التنسيق مع الجماعات المحلية ، وبالتالي متى كانت الرخص العمرانية من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران غير مشروعة ، أثبتت المسؤولية العمرانية .

~ حيث تثار مسؤولية الوالي و الوزير المكلف بالعمران دون خطأ في حالة ما إذا تعلق الأمر بمخاطر العمران نتيجة للأشغال العمرانية ذات الطابع الجهوي ، أو الوطني والتي من شأنها أن تحدث أضرار تمس أملاك الغير أو مصالحه .

## الخاتمة /

يتجلى لنا من خلال هذه الدراسة المتعلقة بموضوع البناء كمشروع حضري للدولة، فإنه يعتبر البناء المحرك الإقتصادي و الإجتماعي ، والحضري، و الثقافي والتاريخي ، و الصناعي للدولة ،و يمثل الوجه و الهوية الطبيعية لها من حيث إستقرارها ، وأمنها ، و تطورها و إمتدادها التاريخي من حيث الزمان و المكان ، ومعلما ثقافيا و تاريخيا لوجودها و إستمرارها عمرانيا.

ولقد حاول المشرع الجزائري تحقيق تنمية شاملة، تتماشى و وضعية الدولة من خلال دوره القانوني و تدخله تشريعيًا و قضائيا ، ليس فقط في مجال حماية النظام العام و المصلحة العامة للمجتمع ، حيث إمتد نشاطه إلى درجة تنظيم المجال العمراني من خلال فرض ضوابط قانونية و عمرانية و ضمان فعالية نشاط الضبط الإداري على المستوى الوطني ، و من جهة أخرى من أجل مواكبة التطورات الجديدة الدولية في المجال العمراني و ذلك من خلال تجسيد الفعلي لسياسة الدولة من خلال النصوص التشريعية و التنظيمية و في إنشأ الهيئات الإدارية المتخصصة في مراقبة حركة التعمير، عبر كامل إقليم الدولة وتحديد الميكانيزمات والأليات التقنية في معالجة المواضيع المتعلقة بالمسائل التي تطرح بشأن هذا الملف ، و من أجل تذليل العقبات الطبيعية ، و الفنية التي تحد من التطور المشاريع التنموية في إطار حركة التهيئة العمرانية ، وفق سياسة تنموية قوية تعمل من أجل إستدراك النقص و العجز الهيكلي و البنية التحتية للدولة في هذا المجال، و المورث عن الفترة الإستعمارية ، التي أثرت بصورة كبيرة على الحضيرة الوطنية فيما يخص مجال التعمير و البناء ، حيث أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية ذات التنظيم العمراني و كان من أهمها قانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 و الذي يعتبر أول ركيزة قانونية في مجال التعمير حيث إتضحت من خلاله سياسية المشرع في خلق أليات و وسائل قانونية لتسيير التهيئة العمرانية و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي .والذي يهدف من وراءه المشرع إلى تحقيق التسيير الإقتصادي للأراضي لا سيما و قاية المحيط الطبيعي و المناظر وكذا التراث الثقافي و التاريخي ، وكذا حماية الأراضي الفلاحية الخصبة ذات المردود الوفير زراعيًا و إقتصاديًا

~ و من جهة في إطار التحكم و التنظيم الفعلي للتهيئة و تنظيم العقار و مراقبة عملية التوسع العمراني و تحديد التخطيط الحضري للدولة من حيث تحديد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسوح به في إطار النظام المعمول به

~ و كملاحظة جد هامة يجب الإشارة إليها في موضوعنا هذا المتعلق بالبحث في مجال التهيئة و التعمير في الجزائر.

معروف جغرافيا أن الجزائر تتربع على عرش إقليمي يقدر بحوالي: 2,350000 كلم<sup>2</sup> و بتعدد سكاني أكثر من 43 مليون نسمة حسب الإحصائيات الأخيرة ، وان هذه المساحة الجغرافية تشمل على 32 مليون هكتار من الأراضي ذات الجودة العالية للإنتاج الزراعي ، عالميا وعلى 1200 كلم منطقة ساحلية ، كان من المفروض على المشرع الجزائري أن يوفر لهذه الثروة الطبيعية الهائلة نظام قانوني قوي و فعال و متطور لتسييرها إقتصاديا و إجتماعيا و علميا بما يكفي إحتياجات الجزائر في هذا المجال المميز بكل خصائصه الجغرافية و الإقتصادية الكبيرة .

فمقارنة في ذلك مع معظم الدول التي لا تملك إلا مساحة صغيرة مقارنة مع مساحة الجزائر، وعدد سكانها يفوق عدد سكان الجزائر تقريبا بـ 06 مرات إلا أنها حققت فائض في السكنات ، وبناء بنية تحتية من النوع الممتاز ، و في بناء نظام قانوني دقيق ينظم التهيئة العمرانية بطرق علمية جد متطورة .

إلا أنه في الجزائر لم ينجح المشرع الجزائري أن يرقى إلى هذا المستوى، و لم يستطيع حتى التأقلم ، و التكيف مع الوضع الطبيعي لجغرافية الجزائر ، و حجم النمو الديموغرافي و السكاني للدولة و في توفير الوسائل القانونية، و المادية لإشباع حاجيات المجتمع العقارية .

حيث أنه إكتفى بنقل القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية، و إعادة ترجمتها في قالب قانوني، لا يناسب طبيعة الوضع العام الإجتماعي للدولة .

و رغم ان المشرع أطلق آلاف من المشاريع السكنية و التنموية في هذا المجال إلا انه لم يستطيع تحقيق الإكتفاء الوطني العام للمجتمع ، و توفير الحماية اللازمة ماديا لذلك .

فعجزه في تحقيق ذلك يبدووا واضحا من خلال ما نلاحظه من وجود عدد كبير من الملفات المتعلقة بالسكن أكثر من 06 ملايين طلب في حالة الإنتظار منذ أكثر من 10 سنوات و العدد الهائل لمفات الإستثمار في حالة الإنتظار و حجم الملفات المتعلقة بالمنازعات العقارية و العمرانية المطروحة على مكاتب القضاء ، و التي مازلت محل المعالجة و لم يتم الفصل فيها بعد .

و رغم وجود ترسنة قانونية و إدارية في مجال التهيئة العمرانية ، و في محاربة البناءات الفوضوية عبر كامل الإقليم الوطني ، إلا أنه لم يستطيع تحقيق التوازن البيئي و الإجتماعي لذلك ، حيث انه إعتد في ذلك على مجال الإقتباس و في تقليد القوانين الأجنبية في تقنياتها ، و مجال تسييرها الإداري دون أن يحقق التنمية الفعلية و التوازن الوطني في مجال التهيئة العمرانية .

و رغم توفر الإمكانيات المادية سواء على مستوى المعدات و الوسائل البناء الحديثة و المتعلقة منها بالمواد البناء بمقاييس عالمية، إلا أن العجز في هذا المجال سجل فرغا كبيرا

على الساحة الوطنية و يطرح الكثير من التساؤلات عن مستقبل الحضيرة الوطنية للتهيئة و التعمير ومدى إهتمام المشرع الجزائري في التكفل قانونيا و إداريا بهذا العجز .

في حين ان الدول الأخرى قطعت شوطا كبيرا في هذا المجال و في فترة قصيرة جدا مما حققته الجزائر، حيث أن عملية البناء لم تعد تقتصر في إنجازها فوق اليابسة بل تعده الأمر إلى البناء في عمق البحار و المحيطات و في المناطق الجبالية الوعرة و تحت سطح الأرض بقواعد و تقنيات عملية فائقة التطور من خلال تشييد القواعد و المنشآت الهامة لهذه الدول ، خاصة و أننا في حالة تأهب عالمي في مجال غزو الفضاء ، و نقلة نوعية و تكنولوجيا عالية المستوى في مجال البناء و التعمير ، و ذلك من خلال ما يتم التخطيط له من إمكانيات إعمار بعض الكواكب التي تسمح بذلك حسب الدراسات و البحوث العلمية الصادرة عن الوكالات الفضائية العالمية المتخصصة في هذا المجال ، ومدى إمكانيات تنقل الإنسان إلى إعمار الفضاء و تهيئته ، فما نظرة و موقع المشرع الجزائري أمام هذا التطور المذهل و التحولات الإستراتيجية في العقلية البشرية في مجال البناء و التعمير الذي لم يقتصر فقط على كوكب الأرض ، والذي هو في طريقه للإنتشار عبر الفضاء الخارجي .

- في هذه المرحلة الحساسة والمعقدة على جميع الجبهات ، وعلى مختلف الأصعدة هل يستطيع المشرع الجزائري أن يضاهي التحولات ، والتغيرات الإستراتيجية العامة في مجال البناء و التعمير، و يقوم بتوفير الأليات الحديثة القانونية والإدارية وغيرها والممكنة من أجل بناء حضارة عمرانية قوية تشمل جميع القطاعات الوطنية و القضاء أو الحد من المشاكل الفوضوية التي تضرب بقوة و باستمرار أمن و تطور الدولة . مع العلم أن الجزائر تملك كل الظروف والإمكانيات الطبيعية والمناخية ، والمادية والبشرية والمالية لتحقيق ذلك والذهاب إلى أبعد مما حققته إلى حين هذه الفترة والتي لا تعبر على حقيقة على تلك القدرات الهائلة التي تملكها .

## قائمة المصادر و المراجع

### أ- الكتب:

- 1- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،دار الفجر للنشر والتوزيع ، الجزائر. 2011 .
- 2- منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر 2010.

### ب- الأطروحات:

- 3- شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ، قانون عام ، جامعة باتنة سنة 2015-2016.

### ج- المذكرات :

- 1- مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2004-2005.
- 2- حجوج كلثوم ، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري ، جامعة سعد دحلب البليدة 2008.
- 3- بن صافية حفيظة ، وإمعاش حكيمة ،أليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون الجماعات الإقليمية، جامعة بجاية ، سنة 2012-2013.
- 4- نذير خديري و محمد دوداري ، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة المسيلة، سنة 2016-2017.

### د - النصوص القانونية:

#### 1- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 66- 156 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في 02/08/2011.

- 2- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.
- 3- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25-12-1995 المتضمن التوجيه العقاري . بمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 - 06 - 2011 المتعلق بالبلدية .
- 4- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004.
- 5- القانون رقم 30- 90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بأحكام الدولة المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 /07/ 2008.
- 6- القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 /07/ 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 7- مرسوم تشريعي رقم 94- 07 مؤرخ في 18 ماي 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد 32 الصادرة في 25 ماي 1994.
- 8- قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 جويلية يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد 44 لسنة 1998.
- 9- قانون رقم 20-01 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة ، ج ر عدد 77 لسنة 2001.
- 10- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، ج ر عدد 10 لسنة 2002 .
- 11- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، يتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، ج ر عدد 11 لسنة 2003.

- 12- قانون رقم 05-04 مؤرخ في 14 أوت 2004 ، يعدل و يتم القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 51 لسنة 2004.
- 13- قانون رقم 20-04 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 84 ، لسنة 2004.
- 14- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية ، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

## **2- النصوص التنظيمية:**

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد قواعدها الهتةئية و التعمير و البناء.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المؤرخ في 28-05-1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307-09 المؤرخ في 22-09-2009 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة، شهادة التقسيم رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم و تسليم ذلك .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 177-91 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به (معدل و متمم) ج ر عدد 26 لسنة 1991.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10.09.2005 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها .

## قائمة المراجع باللغة الفرنسية

- 1- AMRANE MOKHTAR, le logement social en algerie (les objectifs et les moyens de production) , mémoire pour l'obtention du diplôme du magister, option urbanisme , département d'architecture et d'urbanisme , faculté des sciences de la terre de geographie et de l'aménagement du territoire, université Mentiuri, constantine, 2009
-

1	مقدمة /	1
12	الفصل الأول/النظام القانوني في ممارسة سلطات الضبط الإداري في المجال العمراني.....	12
13	المبحث الأول / تنظيم عملية البناء عن طريق أدوات ومخططات التعمير.....	13
14	المطلب الأول / تنظيم عملية البناء عن طريق مخططات التعمير.....	14
14	الفرع الأول / دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	14
14	أولاً: موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....	14
16	ثانياً: الإجراءات التقنية و الإدارية لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	16
22	الفرع الثاني/ دراسة مخطط شغل الأراضي.....	22
23	أولاً: موضوع و الأدوات التقنية و الإدارية لمخطط شغل الأراضي.....	23
27	ثانياً: مرحلة التشاور.....	27
28	المطلب الثاني / خصائص أدوات التعمير ( م ت ت / م ش أ ).....	28
29	الفرع الأول/ المجال التنموي، و التوسعي لأدوات التعمير.....	29
30	الفرع الثاني القواعد الملزمة لأدوات التعمير.....	30
31	المبحث الثاني / تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص و الشهادات العمرانية.....	31
31	المطلب الأول / تنظيم عملية البناء عن طريق الرخص العمرانية.....	31
32	الفرع الأول / رخصة البناء.....	32
41	الفرع الثاني / رخصة التجزئة.....	41
46	الفرع الثالث / رخصة الهدم.....	46
50	المطلب الثاني / تنظيم عمليات البناء عن طريق الشهادات العمرانية.....	50
50	الفرع الأول / شهادة التعمير.....	50

52.....	الفرع الثاني / شهادة التقسيم.....
55.....	الفصل الثاني / آليات الرقابة الإدارية والقضائية في ضبط مخالفات البناء والتعمير.....
55.....	المبحث الأول / الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة على أشغال البناء وضبط المخالفات.....
55.....	المطلب الأول / سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة حركة البناء.....
56.....	الفرع الأول / معاينة البناء في مرحلة الإنجاز.....
57.....	أولا/ شروط معاينة البناء في طور الإنجاز.....
58.....	ثانيا/ الآثار المترتبة بعد معاينة البناء.....
58.....	الفرع الثاني / الرقابة الإدارية بعد إتمام إنجاز البناء.....
63.....	المطلب الثاني / أعوان المعاينة المؤهلين و تدابير ضبط مخالفات التعمير.....
64.....	الفرع الأول / الأعوان المعاينة المؤهلين في ضبط المخالفات التعمير.....
68.....	الفرع الثاني / الإجراءات والتدابير القانونية في إثبات مخالفات البناء والتعمير.....
69.....	المبحث الثاني / أثار الرقابة الميدانية في ضبط مخالفات التعمير.....
70.....	المطلب الأول / صورمخالفات التعمير،والعقوبات القانونية المقررة لها.....
71.....	الفرع الأول / المخالفات الناشئة عن خرق قواعد قانون التعمير والنصوص المطبقة.....
71.....	اولا/ حالة البناء بدون رخصة.....
73.....	ثانيا/ جريمة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء.....
76.....	ثالثا/ جريمة الهدم بدون ترخيص.....
77.....	الفرع الثاني/ صورمخالفات قواعد التعمير في المناطق الخاصة.....
78.....	1- مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية.....
82.....	2- مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و التاريخية و الثقافية.....
83.....	3- مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.....
86.....	المطلب الثاني /آليات الرقابة و المنازعات القضائية في ظل ممارسة الضبط الإداري لنشاطه في مجال البناء و التعمير.....

86	الفرع الأول/ دور القضاء المدني، والجزائي في حماية حقوق الأفراد في المجال العمراني...
87	1- إختصاص القاضي الجزائي في مواد البناء و التعمير .....
89	2- إختصاص القاضي المدني في مواد البناء و التعمير.....
93	الفرع الثاني: الطعن بالإلغاء في القرارات الفردية الصادرة في المجال العمران.....
94	أولا/ شروط الطعن بالإلغاء في القرارات الفردية العادية.....
95	ثانيا / شروط تتعلق بصاحب الطعن.....
	ثالثا/ موضوع إزدواجية الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الفردية المتعلقة بمواد
97	العمران.....
101	رابعا/ نظام التعويض عن قيام المسؤولية في المجال العمراني .....
106	الخاتمة: .....
109	قائمة المراجع: .....
112	الفهرس.....